

ДОГОВОР №К21а/20221
на оказание услуг и выполнение работ по содержанию
и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Апатиты

01 февраля 2021 года.

Настоящий договор на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен между собственниками помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Мурманская область г. Апатиты, ул. Козлова д. №21а, в лице [REDACTED] собственника квартиры [REDACTED] дома 21а по ул. Козлова (собственность, [REDACTED]), в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом №1-2021 внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования в многоквартирном доме по адресу: Мурманская обл., г. Апатиты, ул. Козлова д. № 21а, от 20.01.2021 года, наделенная правом на заключение настоящего договора, далее по тексту «Заказчик», с одной стороны,

и Обществом с ограниченной ответственностью «ОФИЖ» в лице генерального директора [REDACTED], действующего на основании Устава, далее по тексту «Управляющая компания» или «Исполнитель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь положениями действующих законодательных и нормативных правовых актов Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мурманская обл. г. Апатиты, ул. Козлова д.21а, (далее также – дома), осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей, в соответствии с предметом настоящего договора.

1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым помещением, находящимся в доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества собственников помещений в доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Собственник владеет, пользуется и участвует в распоряжении общим имуществом в доме.

1.3. Совет многоквартирного дома собственников жилья (далее – Совет дома) - объединение собственников помещений в доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и, в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.4. Исполнитель - организация, уполномоченная Советом дома, от имени собственников помещений в многоквартирном доме, на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Функции по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома Исполнитель выполняет самостоятельно или путем заключения договоров подряда с иными организациями.

1.5. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре, в отношении которого будет осуществляться содержание и текущий ремонт, определяется техническим паспортом на жилой дом и актом описания технического состояния общего имущества многоквартирного дома (приложение № 1), в пределах границ эксплуатационной ответственности в соответствии со статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ и составом общего имущества многоквартирного жилого дома (приложение № 2).

1.6. Высшим органом управления многоквартирным домом является Общее собрание собственников помещений. В перерывах между Общими собраниями функции управления домом осуществляет Совет многоквартирного дома.

1.7. Расчеты собственников (нанимателей, арендаторов) (далее – собственник) помещений за предоставленные коммунальные услуги осуществляются непосредственно с ресурсоснабжающими организациями.

2. Обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Осуществлять:

а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработку минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ);
- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
- подготовку предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
- подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
- обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организацию собственниками помещений в многоквартирном доме рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
- подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания; подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания; документальное оформление решений, принятых собранием;
- доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании;

д) организацию оказания услуг и выполнения работ, связанных с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
- выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;
- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

е) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

ж) организацию и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;
- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- раскрытие информации о деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме;
- обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

2.1.2. Выполнять работы по содержанию общего имущества дома в порядке и объеме, указанных в Перечне услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома согласно приложению № 3.

Периодичность выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества, а также предельные сроки устранения неисправностей, указаны в приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно Перечню работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно приложению № 5, в соответствии с годовым планом-графиком работ, согласованным с Советом дома, кроме проведения аварийных работ, а также работ проводимых по указанию контролирующих органов.

В течение года по предложению сторон в план-график проведения работ по текущему ремонту общего имущества могут вноситься изменения.

Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома проводятся в пределах средств, предусмотренных в настоящем договоре на эти цели.

2.1.4. Косметический ремонт подъездов не входит в тариф текущего ремонта и выполняется только по согласованию Совета дома с управляющей компанией при наличии экономии финансовых средств по статье косметический ремонт.

2.1.5. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации и настоящим договором

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных жилищным законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, правила содержания общего имущества и правила предоставления коммунальных услуг в доме.

2.2.3. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.2.4. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и ремонт помещения (общего имущества дома) соразмерно площади жилого (нежилого) помещения.

2.2.5. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома не позднее двадцатого (20) числа месяца, следующего за расчетным.

При внесении платы за жилье с нарушением сроков, предусмотренных законом и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

Размер пени приплюсовывается к платежам очередного месяца.

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

2.2.7. Своевременно сообщать Исполнителю о всех замеченных неисправностях в работе коммуникационных сетей общего пользования, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных обстоятельствах, могущих отразиться на качестве исполнения работ по настоящему договору.

2.2.8. Принимать решения о проведении и финансировании работ по ремонту общего имущества, не вошедших в перечень работ, содержащихся в приложении № 5 настоящего договора, в случае, если необходимость проведения работ установлена в ходе проведения осмотра Исполнителем, уполномоченным государственным органом либо специализированной организацией.

2.2.9. Согласовывать переустройство и перепланировку помещений в порядке, установленном жилищным законодательством.

2.2.10. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и настоящим договором.

3. Права сторон

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять подрядчика для выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома согласно перечню работ (приложения № 3 и № 5).

3.1.2. При необходимости вносить изменения в годовой план-график текущего ремонта, по согласованию с Советом дома.

3.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации самостоятельно использовать средства, предусмотренные на текущий ремонт, для организации ликвидации аварии.

3.1.4. Представлять интересы Заказчика в государственных учреждениях, а также других организациях по вопросам, связанным с содержанием жилого дома.

3.1.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования в помещении, организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств собственника или нанимателя помещения.

3.1.6. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

3.1.7. Требовать от Заказчика оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.1.8. Выполнять работы по капитальному ремонту и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не являющегося предметом договора, по дополнительному соглашению, на основании решения общего собрания собственников при условии оплаты указанных работ собственниками.

3.1.9. При недостаточности средств, вносимых собственниками на ремонт и содержание общего имущества, инициировать общее собрание собственников об увеличении сметы расходов на содержание и ремонт общего имущества и изменении цены настоящего договора. При отказе собственников в увеличении сметы расходов на содержание и ремонт и изменения цены договора Исполнитель вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке либо сократить перечень работ в одностороннем порядке в соответствии с фактическим финансированием, при этом приоритет отдается выполнению аварийных работ и работ по подготовке к отопительному сезону.

3.1.10. Без предварительного уведомления Заказчика приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электроснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения.

3.1.11. Инициировать проведение общего собрания собственников помещений дома, а также осуществлять иные функции, связанные с реализацией решений общих собраний.

3.1.12. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников с участием представителя Исполнителя. Указанный представитель должен быть официально проинформирован Заказчиком о дате проведения и повестке собрания за 10 дней.

3.2.2. Вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников.

3.2.3. Осуществлять через Совет дома контроль за фактическим оказанием услуг, выполнением работ, их объемом и качеством, целевым использованием средств.

3.2.4. Требовать надлежащего исполнения Исполнителем его обязанностей по настоящему договору, в том числе требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, установленного действующим законодательством, настоящим договором качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу и имуществу пользователей помещений.

3.2.5. При причинении его имуществу ущерба вследствие аварий в инженерных сетях, залива жилого или нежилого помещений требовать от Исполнителя составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Исполнителя.

3.2.7. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.3. Собственники и пользователи помещений не вправе:

3.3.1. Устанавливать, подключать и использовать регулирующую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.

3.3.2. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

3.3.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).

3.3.4. Производить сброс в канализацию твердых отходов и жидких в мусоропровод (контейнер).

4. Осуществление контроля за выполнением Исполнителем обязательств по договору и порядок регистрации факта нарушения условий договора

4.1. Контроль над деятельностью Исполнителя в части исполнения настоящего Договора осуществляется Заказчиком путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с положениями п.п. 4.2-4.5 настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Исполнителем на обращения Заказчика с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Исполнителя;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

4.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников помещений, общему имуществу дома составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Заказчиком за содержание и ремонт общего имущества дома в размере, пропорциональном занимаемому помещению.

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Исполнителя (обязательно), Заказчика, подрядной организации (при необходимости), свидетелей (соседей) и других лиц.

4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников помещений, описание поврежденных имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и собственника помещения (члена семьи собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

4.5. Акт составляется в присутствии представителя Заказчика и других собственников помещений, права которых нарушены. При отсутствии представителя Заказчика и других собственников помещений, акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается представителю Заказчика и другим собственникам помещений под расписку.

5. Размер и порядок внесения платы по договору

5.1. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с пунктами 2.1.2 и 2.1.3. настоящего Договора за счет платы, вносимой собственниками жилых и нежилых помещений за содержание и текущий ремонт общего имущества дома, а также средств из городского, областного или федерального бюджета, полученных в установленном порядке.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения определяется в соответствии с решением общего собрания собственников помещений и составляет 23 руб. 00 коп. за 1 кв. метр общей площади помещения, согласно приложению № 6.

При уменьшении или увеличении расходов на содержание общего имущества (кроме расходов на управление), в соответствии с заключенными договорами между Исполнителем и организациями-подрядчиками, соответствующим образом изменяется часть платы, предусмотренная на проведение текущего ремонта.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт помещения ежегодно индексируется на установленный индекс инфляции (индекс потребительских цен) по стране за истекший год в соответствии с решением общего собрания собственников помещений.

При непринятии общим собранием собственников помещений решения об индексации платы за содержание и ремонт помещения индексации подлежит плата за содержание общего имущества, включая плату на управление, за счет уменьшения платы на проведение текущего ремонта.

5.4. По решению общего собрания собственников помещений размер платы за содержание и ремонт помещения может изменяться в связи с необходимостью выполнения дополнительных работ (оказания услуг).

5.5. Размер платы за оказанные услуги и выполненные работы может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством.

5.6. Исполнитель обязан информировать Заказчика об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.7. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения.

5.8. Собственник помещения вносит плату на расчетный счет Исполнителя не позднее двенадцатого (20) числа месяца, следующего за расчетным.

5.9. Неиспользование собственником помещения не является основанием для невнесения платы за помещение.

6. Ответственность сторон

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

6.2. За ненадлежащее исполнение своих обязанностей по оказанию услуг и выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, повлекшие аварии сетей отопления, водоснабжения и водоотведения, нанесение ущерба собственнику помещения Исполнитель несет имущественную и финансовую ответственность.

6.3. За ущерб, причиненный Заказчиком жилого помещения, повлекший аварии сетей отопления, водоснабжения и водоотведения, виновная сторона несет имущественную и финансовую ответственность.

6.4. Исполнитель не несет ответственности за ущерб, причиненный имуществу собственников многоквартирного дома в связи с:

- ненадлежащим исполнением своих обязательств управляющей компанией, ранее осуществлявшей управление домом;

- не проведением капитального ремонта общего имущества дома в установленные сроки или проведением его ненадлежащего качества.

6.5. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или исполненных ненадлежащим образом обязательств.

7. Срок действия, изменение, условия и порядок расторжения договора

7.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

7.1. Договор вступает в силу с 01 февраля 2021 года и действует до 31 января 2024 года.

7.3. Договор может быть изменен дополнительным соглашением на основании решения Общего собрания собственников помещений или по решению суда в случаях, установленных законом.

7.4. Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон на основании решения Общего собрания собственников помещений;

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в случае ненадлежащего исполнения Исполнителем своих обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц;

- в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц, либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.

7.5. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, с учетом принятых дополнительных соглашений.

7.6. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются лицу, назначенному Общим собранием собственников помещений, а в отсутствии такового - нотариусу на хранение.

7.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

7.8. Неотъемлемой частью Договора являются следующие Приложения:

- № 1 «Акт описания технического состояния общего имущества многоквартирного дома»;
- № 2 «Состав общего имущества многоквартирного жилого дома»;
- № 3 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома»;
- № 4 «Состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей»;
- № 5 «Перечень работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома»;
- № 6 «Плата за содержание и ремонт помещений».

8. Адреса и реквизиты сторон:

[REDACTED]	Общество с ограниченной ответственностью «ОФИЖ» (сокращенно ООО «ОФИЖ»)
Собственник жилого помещения, расположенного по адресу: 184209, Мурманская область, г.Апатиты, ул. Козлова д.21а [REDACTED])	Юридический адрес: 184209, г. Апатиты, пр. Сидоренко, 1 ИНН/КПП 5101302110/511801001 ОГРН 1025100511468 Р/с 40702810941050000465 Отделение № 8627 ОАО «Сбербанк России» г.Мурманск БИК 044705615 к/с 30101810300000000615 тел. 7-84-44-6-38-51
Собственник [REDACTED]	Генеральный директор [REDACTED]



**Состав и периодичность выполняемых работ по содержанию общего имущества
многоквартирного дома, предельные сроки устранения неисправностей**

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1 Подвалы			
1.1.	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2 Фасады, кровли и чердачные помещения			
2.1	Удаление с кровли наледи, снега	По мере необходимости	В течение рабочего дня
2.2.	Очистка кровли, козырьков над входами в подъезды от посторонних предметов	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
2.3.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	В течение 5 суток
2.4.	Проверка исправности канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.5.	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом-графиком
2.6.	Закрытие чердачных слуховых окон (при их наличии)	По мере необходимости	Зимой -1 сутки Летом -3 суток
2.7.	Проверка исправности слуховых окон (при их наличии)	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.8.	Прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости	В течение 5 суток
2.9.	Переключение внутреннего водостока на зимний и летний режим	2 раза в год	В соответствии с планом-графиком
2.10.	Прочистка и устранение засоров водостоков	По мере необходимости	В течение рабочего дня
3 Внутридомовые сети теплоснабжения			
3.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
3.2	Детальный осмотр насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом-графиком
3.3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости	В начале отопительного сезона
3.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости	
3.5.	Контроль за параметрами теплоносителя	1 раз в неделю	В соответствии с планом-графиком
3.6	Замена неисправной запорно-регулирующей арматуры	По мере необходимости	
3.7.	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	По мере необходимости	
3.8	Проверка тепловой изоляции трубопроводов, проложенных в неотапливаемых помещениях	Не реже 2 раз в год	В соответствии с планом-графиком
3.9.	Промывка систем отопления дома	Ежегодно после окончания отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
3.10	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком

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

- уборка и выкашивание газонов;

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

3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

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

- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

3.5. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения.

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

В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками, нанимателями, арендаторами жилых помещений.

Подписи сторон:

Собственник

Генеральный директор

МП



- 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;
- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока:
- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

- испытания на прочность, плотность (гидравлические испытания), максимальную температуру теплоносителя узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования 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, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.

2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (при их наличии):

- организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;
- при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

2.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме (при их наличии):

- 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.

3. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме

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

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, лифтовых площадок 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;
- мытье окон;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток);
- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. 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, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

- подметание и уборка придомовой территории;

- контроль состояния входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);
- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;
- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;
- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.10. 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;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.11. 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.

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

- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.13. 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

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

2.1. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов (при их наличии):

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;
- при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;
- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем;
- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;
- устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

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

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на тепловых пунктах в многоквартирных домах;
- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;
- гидравлические и тепловые испытания оборудования тепловых пунктов;
- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.

2.3. 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;

- выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденных кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
- выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.6. 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;
- выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;
- при выявлении повреждений и нарушений - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

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

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молнезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, 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, 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 насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.8. 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;
- при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), организация мероприятий по проведению восстановительных работ;
- проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.

1.9. 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;

**Перечень
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома**

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

1.1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.
- 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 – организация мероприятий по устранению выявленных нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.

1.2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, 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.

1.3. 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 крупноформатных блоков;
- выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;
- в случае выявления повреждений и нарушений - организация мероприятий по восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

1.4. 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 наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- 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 - организация мероприятий по проведению восстановительных работ.

1.5. 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;

Состав общего имущества многоквартирного жилого дома

В состав общего имущества многоквартирного дома включены:

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) не жилого помещения (далее помещения общего пользования), в том числе:

1. Межквартирные лестничные площадки; лестницы; коридоры; чердаки; технические этажи; технические подвалы; тепловые узлы; крыши, а также:

2. Ограждающие несущие конструкции дома: фундаменты, стены, плиты перекрытий, балконные плиты;

3. Ограждающие не несущие конструкции дома: обслуживающие более одного жилого, не жилого помещения включая окна, двери в местах общего пользования, перила, парапеты;

4. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого, определены на основании данных государственного кадастрового учета;

5. Внутридомовые инженерные системы канализации: канализационные трубы, проложенные по подвальному помещению, канализационные стояки, проложенные по квартирам;

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между домовыми сетями канализации и наружными канализационными сетями, определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск воды и отвод сточных вод с ОАО «Апатитводоканал»;

Внутренней границей между собственником помещения и общим имуществом дома является отвод на канализационном стояке в гребенку квартиры собственника;

6. Внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения, состоящие из розлива, стояков, запорно-регулирующей арматуры, домового прибора учета холодного водоснабжения.

Внешняя граница эксплуатационной ответственности между домовыми и наружными водопроводными сетями, определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск воды и отвод сточных вод с ОАО «Апатитводоканал».

Внутренней границей сетей холодного водоснабжения между общим имуществом дома и имуществом собственника, является первый отключающий вентиль на подводке холодной воды в квартире либо в не жилом помещении.

7. Внутридомовые инженерные системы горячего водоснабжения, состоящие из розлива, стояков, запорно-регулирующей арматуры, домового прибора учета горячей воды.

Внешней границей эксплуатационной ответственности системы горячего водоснабжения между домовыми и наружными сетями горячего водоснабжения определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск тепловой энергии с Кольского филиала ОАО «Территориально-Генерирующей компанией – 1» Апатитской ТЭЦ.

Внутренней границей сетей горячего водоснабжения между общим имуществом дома и имуществом собственника, является первый отключающий вентиль на подводке горячей воды в квартире либо в не жилом помещении;

8. Система отопления, состоящая из розлива, стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, домовых приборов учета тепловой энергии.

Внешней границей эксплуатационной ответственности системы отопления между домовыми и наружными сетями определена Актом разграничения эксплуатационной ответственности к договору на отпуск тепловой энергии с Кольского филиала ОАО «Территориально-Генерирующей компанией – 1» Апатитской ТЭЦ;

9. Система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (домовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) до квартирных приборов учета.

Границей эксплуатационной ответственностью электрических сетей между общим имуществом дома и сетями ОАО «АЭСК» (при наличии в доме домового прибора электрической энергии) является место соединения домового прибора учета с электрическими сетями, входящими в дом.

Внутренней границей электрических сетей является квартирный прибор учета электрической энергии.

Подписи сторон:

Собственник

[Redacted signature]

Генеральный директор

МП



Акт описания технического состояния общего имущества многоквартирного дома

Адрес многоквартирного дома г. Апатиты ул. Козлова, дом № 21А

Номер технического паспорта №

Общие сведения по многоквартирному дому и придомовой территории:

Год постройки - 1978

Фундамент - сборный из ЖБ блоков

Серия дома -

Материал стен - КПД

Материал перекрытий -

Конструкция и материал кровли - совмещенная

Наличие подвала - есть

Наличие чердачного помещения - нет

Этажность - 5

Количество подъездов - 1

Количество квартир - 12

Общая площадь дома (кв.м) - 759,2 кв.м

Общая жилая площадь дома (кв.м) - 488,5 кв.м

Общая площадь нежилых помещений (кв.м) - 270,7 кв.м

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома -
_____ кв.м

Наличие видов инженерного оборудования (включая лифтовое) -----

Площадь придомовой территории (по видам и классам покрытия, газоны) всего: в т.ч. _____ кв.м

Контейнерная площадка - -----

Степень износа по данным государственного технического учета - 8 %

Фактическая степень износа дома - _____ %

Правовой акт о признании дома аварийным и подлежащим сносу - -----

Правовой акт о признании дома ветхим -----

Кадастровый номер земельного участка

Подписи сторон:

Собственник

Генеральный директор

_____ а



4 Сети горячего и холодного водоснабжения				
4.1.	Замена неисправных задвижек и вентилях, предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	По мере необходимости	1 сутки	
4.2.	Устранение неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения			
4.2.1	Набивка сальников в вентилях, кранах задвижках			
4.2.2	Уплотнение резьбовых соединений			
4.3.	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки	
4.4.	Предотвращение образования конденсата на поверхности трубопроводов, волопровода и канализации	По мере необходимости	1 сутки	
4.5.	Устранение засоров канализации	По мере необходимости	1 сутки	
5 Периодичность плановых осмотров				
	Элементы и помещения здания	Периодичность осмотров		Примечание
		Общий	Частичный	
5.1	Крыши	2	-	При проведении общих осмотров
5.2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2	-	
5.3	Каменные конструкции (в том числе железобетонные)	2	-	
5.4	Металлические конструкции	2	-	
5.5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2	-	
5.6	Внутренняя и наружная отделка	2	-	
5.7	Осмотр системы горячего и холодного водоснабжения, проложенных в подвальных помещениях и на чердаках	2	По мере необходимости	В соответствии с планом-графиком
5.8	Осмотр системы канализации в подвальных помещениях			
5.9	Осмотр канализационных выпусков в канализационные колодцы			
6 Уборка помещений и придомовой территории		Периодичность		
Перечень работ		Периодичность		
<i>Уборка помещений</i>				
6.1.	Подметание лестничных площадок и маршей	По мере необходимости, но не реже одного раза в неделю		
6.2.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц согласно графику		
6.3.	Сметание пыли с потолков	2 раза в год согласно графику		
6.4.	Мытье окон	1 раз в год согласно графику		
6.5.	Мойка тары для сбора мусора	1 раз в неделю		
6.6.	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю согласно графику		
6.7.	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости, но не реже одного раза в год		
6.8.	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год согласно графику		
6.9.	Уборка подвала от бытового мусора	По мере необходимости, но не реже одного раза в год		
6.10.	Очистка урн от мусора	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю		

**Перечень
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**

1. Фундаменты

- Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
- Заделка продухов в цоколях зданий.
- Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.
- Восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов.
- Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.).
- Устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- Ремонт отмосток, тротуаров, пешеходных дорожек.
- Восстановление приямков и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков и кирпичных стен.
- Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- Заделка отверстий, гнезд и борозд.
- Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
- Ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей, восстановление лепных деталей.
- Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах.
- Восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

3. Перекрытия

- Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- Утепление верхних полков и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши

- Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.
- Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.
- Замена водосточных труб.
- Ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей.
- Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.
- Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления вентиляционных коробов.
- Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов.
- Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия.
- Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.

5. Инженерные сети отопления, водоснабжения и водоотведения

- Ремонт трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- Работы по восстановлению разрушенной тепловой изоляции, утеплению приборов.
- Замена контрольно-измерительных приборов.
- Замена отопительных приборов, запорной арматуры и регулировочной арматуры; гидравлическое испытание систем.

6. Электроснабжение и электротехнические устройства

- Замена неисправных участков электрической сети общего имущества.
- Замена вышедших из строя электроустановочных изделий в местах общего пользования.
- Замена светильников в местах общего пользования.
- Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных

устройств, щитов.

- Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического управления освещения мест общего пользования и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

7. Прочие работы по ремонту общего имущества дома

- Ремонт систем вентиляции.
- Ремонт и замена ступеней, проступей, подступенков.
- Ремонт, замена и укрепление перил лестничных маршей.
- Замена разбитых стекол окон.
- Ремонт и замена входных дверей и дверей вспомогательных помещений.
- Ремонт козырьков, ограждений и перил крылец.
- Восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена бетонных решеток.
- Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.
- Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
- Малярные и стекольные работы на лестничных клетках, в подвалах и чердаках.

6. Внешнее благоустройство

- Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.
- Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, площадок для контейнеров-мусоросборников и т.д.

7. Прочие

- Прочие работы, связанные с содержанием и текущим ремонтом общего имущества дома.

Подписи сторон:

Собственник

Генеральный директор



