

# Договор на управление

г. Воронеж

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

собственник кв. № \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Воронеж, площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с одной стороны, именуемый в дальнейшем «Собственник» и Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «СтройТехника» в лице директора Кучерова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Собственник поручает, а Управляющая компания обязуется:

- организовать оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме, установленных в перечне услуг (приложение №1 к настоящему договору).
- организовать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме (состав предоставляемых потребителем коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).
- осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.2. Собственник обязуется принимать и оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3. Стороны определили состав общего имущества многоквартирного дома:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование
- б) крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая электрощитовые, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Если в данном многоквартирном доме согласно проекту установлены батареи отопления конвекторного типа, в конструктивный состав которых входят перемычки, то при замене собственником в принадлежащем ему помещении, проектной батарее на иной тип батареи, в состав которой перемычка не входит, собственник обязан установить перед батареей перемычку; при этом перемычка входит в состав личного имущества собственника помещения.

1.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

## 2. Права и обязанности сторон

### 2.1. Управляющая компания обязана:

- 2.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.
- 2.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
- 2.1.3. Обеспечивать содержание общего имущества многоквартирного дома, с учетом его состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния в соответствии с перечнем работ и услуг (приложение № 1 к настоящему договору). Осуществлять в объемах фактического финансирования текущий ремонт общего имущества согласно Перечню работ и услуг (Приложение № 1).
- 2.1.4. Организовывать заключение договоров о поставке Собственнику жилищно-коммунальных услуг, необходимых для использования помещения по назначению, жизнеобеспечения Собственника и членов его семьи, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находится принадлежащее Собственнику помещение, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 2.1.5. Организовывать обеспечение потребителей коммунальными услугами установленного уровня, качества, в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления в соответствии с действующим законодательством.
- 2.1.6. Обеспечивать аварийно-техническое обслуживание внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вести журнал учета заявлений граждан.
- 2.1.7. Своевременно информировать Собственника об изменении режима предоставления коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации в общедоступном для каждого Собственника месте (досках объявлений в подъездах, на официальном сайте управляющей компании и т.п.).
- 2.1.8. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 2.1.9. Разрабатывать планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Периодичность проведения работ определяется законодательством РФ.
- 2.1.10. Организовывать начисление и сбор платежей за жилищно-коммунальные и прочие услуги.
- 2.1.11. Осуществлять контроль за соблюдением «Собственником» своих обязательств по содержанию и использованию общего имущества в многоквартирном доме и платежам;
- 2.1.12. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб собственников помещений в сроки, предусмотренные законодательством.
- 2.1.13. Обеспечить собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы управляющей компании путем размещения объявлений (доски объявлений) в подъездах многоквартирного дома, на официальном сайте управляющей компании). Режим работы Управляющей компании, адрес: 394088, г. Воронеж ул. Антонова-Овсеенко, 31А с 9 час. 00 мин. до 18 час. 00 мин. (понедельник-четверг), пятница с 9 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 13-00 час. до 14-00 час., выходные суббота и воскресенье. Телефон круглосуточной аварийно-диспетчерской службы: 247-78-80, 235-11-70.
- 2.1.14. При обращении Собственника провести обследование дома и по решению общего собрания вносить предложения об оплате расходов на капитальный и текущий ремонты многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроков возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального (текущего ремонта, не предусмотренного нормативами) и организации их исполнения.
- 2.1.15. Предоставлять один раз в год, не позже первого квартала текущего года, отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, путем опубликования на официальном сайте управляющей компании [www.ук-стройтехника.рф](http://www.ук-стройтехника.рф).

### 2.2. Управляющая компания имеет право:

- 2.2.1. Исполнять свои обязательства самостоятельно или с привлечением сторонних Исполнителей, имеющих необходимое оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы.
- 2.2.2. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.
- 2.2.3. С учетом собранных финансовых средств самостоятельно корректировать план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (при этом приоритетными являются аварийно-восстановительные работы).
- 2.2.4. Принимать участие в Общих собраниях Собственников.
- 2.2.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.
- 2.2.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и (или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных установленных действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.7. В заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, осуществлять проверку правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

2.2.8. Предъявлять требования Собственнику по своевременному внесению платы за потребленные жилищно-коммунальные услуги, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней). Производить взыскание задолженности за жилищно-коммунальные услуги и требовать возмещения ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей компании дома в связи с нарушением договорных обязательств.

2.2.9. По вопросам, связанным с содержанием, управлением, ремонтом многоквартирного дома, представлять интересы Собственника в судебных и иных инстанциях.

### **2.3. Собственник обязан:**

2.3.1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.

2.3.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

2.3.3. Бережно относиться к Общему имуществу, Объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям.

2.3.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, Правила пользования жилыми помещениями, а также Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные, установленные законодательством Правила, в том числе соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор и пищевые отходы в специально отведенные для этого места, не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

2.3.5. В случае приобретения электробытовых приборов высокой мощности, согласовывать с Управляющей компанией возможность их установки в Помещении.

2.3.6. В обязательном порядке уведомлять Управляющую компанию, и в установленном порядке согласовывать все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции здания, перепланировку и переустройство жилого помещения. В случае несоблюдения данного требования Управляющая компания не несет ответственности за причиненный ущерб Собственнику или третьим лицам. Возмещение убытков производится за счет Собственника.

2.3.7. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

2.3.8. Немедленно сообщать Управляющей компании обо 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 выполнения работ по настоящему договору. В необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

2.3.9. Предоставлять Управляющей компании информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение Собственника, в случае его временного отсутствия, на случай проведения аварийных работ.

2.3.10. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей компании и в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению.

2.3.11. В целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений, и **ежемесячно** предоставлять Управляющей компании сведения о показаниях всех индивидуальных приборов учета, установленных в принадлежащем помещении.

2.3.12. Допускать в заранее согласованное с Управляющей компанией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей компании (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.13. В заранее согласованное с Управляющей компанией время (не чаще 1 раза в 3 месяца) обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета.

2.3.14. Своевременно представлять Управляющей компании сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих,

- о смене собственника с приложением подтверждающих документов о смене собственника.

2.3.15. Своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги. Участвовать в расходах на содержание Общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за Содержание и ремонт жилого помещения.

2.3.16. Подписывая настоящий договор, собственник дает, свое согласие оператору персональных данных - Управляющей Компании на обработку как общедоступных персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование моих персональных данных: фамилия, имя, отчество: номер лицевого счета, адрес, сведения об оплате и задолженности за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных, с целью использования оператором моих персональных данных для исполнения настоящего Договора. С момента подписания настоящего договора согласие Собственника считается данным в соответствии требованиями Федерального закона «О персональных данных».

2.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

### **2.4. Собственник вправе:**

2.4.1. Требовать от Управляющей компании исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.4.2. Контролировать выполнение Управляющей компанией ее обязательств по Договору управления в соответствии с действующим законодательством путем:

- получения от ответственных лиц информации об оказанных услугах и выполненных работах в установленных законодательством сроки;

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

- требования от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и недостатков;

- 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.

- требования от Управляющей компании ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

2.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей компанией в рамках исполнения Договора.

2.4.4. Требовать от Управляющей компании возмещения убытков, причиненных невыполнением или недобросовестным выполнением Управляющей компанией своих обязанностей по Договору.

2.4.5. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

### **2.5. Собственник не вправе:**

2.5.1. Производить переоборудование инженерных сетей и нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.

2.5.2. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (максимально допустимая мощность включенных приборов не должна превышать в квартире, не оборудованной электроплитой - 5кВт\час., оборудованной электроплитой - 8кВт\час), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

2.5.3. Использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из системы отопления на бытовые нужды), а также производить слив теплоносителя из системы отопления без письменного разрешения Управляющей компании.

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

2.5.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения.

2.5.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

2.5.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

### 3. Цена и порядок расчетов

- 3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за жилое помещение, коммунальные и прочие услуги.
- 3.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:  
плату за содержание и ремонт общего имущества, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту, в том числе техническое обслуживание лифтов, техническое освидетельствование лифтов;  
плату за коммунальные услуги, включающую в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с ТКО.
- 3.3. Плата за услуги по оказанию работ и услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении №1 к договору.
- 3.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества составляет:  
за 1 квадратный метр 28,38 руб в том числе:  
содержание и ремонт жилья – 24,41 руб./ м<sup>2</sup>;  
техническое обслуживание лифта - 3,76 руб./ м<sup>2</sup>;  
техническое освидетельствование лифта – 0,21 руб./ м<sup>2</sup>.
- Расходы на коммунальные ресурсы, потребленные на содержание общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваются собственниками помещений исходя из объемов, не превышающих нормативы потребления соответствующего коммунального ресурса и тарифов, утвержденных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.5. В случае непринятия решения общим собранием собственников размер платы за содержание и ремонт помещения подлежит ежегодной индексации с учетом уровня инфляции. Индексация осуществляется исходя из изменения индекса потребительских цен за предшествующий год, рассчитанного государственными органами статистики Российской Федерации.
- 3.6. Размер платы за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с утвержденными тарифами для ресурсоснабжающих организаций, с учетом порядка определения платы за коммунальные услуги, указанным в Жилищном кодексе РФ и соответствующих Постановлениях Правительства РФ.
- 3.7. Размер платы, указанной в п.3.4., 3.5., 3.6 настоящего Договора, может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления и иным способом, установленным Жилищным Кодексом РФ. Изменение тарифов в период действия договора не требует его переоформления.
- 3.8. Размер платы за прочие услуги (антенна, домофон и др.) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными поставщиками оказываемых услуг согласно заключенным договорам. Изменение поставщиками оказываемых услуг тарифов в период действия договора не требует его переоформления.
- 3.9. Управляющая компания обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.
- 3.10. Расчетным периодом для оплаты жилищно-коммунальных услуг устанавливается календарный месяц. Собственник обязан произвести оплату не позднее 20-го числа месяца, следующего за текущим расчетным периодом.
- 3.11. Плата за услуги по настоящему договору вносится на основании единого платежного документа, представляемого Собственнику Управляющей компанией. При этом Собственник самостоятельно оплачивает услуги кредитных и иных организаций, осуществляющих прием платежей за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.12. Не использование Собственником жилого помещения не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 3.13. 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.
- 3.14. В случае необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, Стороны определяют необходимый их объем, который оплачивается дополнительно, а также сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг). Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально его доли в праве общей собственности. Оплата производится Собственником на основании выставленного Управляющей компанией счета на предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесен Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

### 4. Ответственность сторон

- 4.1. Управляющая компания несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере, установленном действующим законодательством.
- 4.2. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 4.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере и порядке, установленном действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.
- 4.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 4.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств.
- 4.6. Во всем остальном, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

### 5. Особые условия

- 5.1. Все споры, возникшие в процессе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров сторон. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке.
- 5.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они составлены в форме дополнительных соглашений и подписаны сторонами.
- 5.3. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
- 5.4. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания. Срок действия настоящего Договора 5 (пять) лет. Настоящий договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон не заявит о его расторжении за один месяц до окончания срока его действия.
- 5.5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, которые хранятся по одному у Управляющей компании и у Собственника.

### 6. Адреса, телефоны и банковские реквизиты сторон:

«Собственник»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

«Управляющая компания»

ООО УК «СтройТехника»

Адрес: г. Воронеж, ул. Антонова-Овсеенко 31а

Тел. Факс.: (473) 233-45-87, 247-78-80-круглосуточно, при авариях.

ИНН 3662124331, КПП 366201001, ОГРН 1073667031360

Р/с 40702810100510031863 в Филиале

«Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва

БИК 044525411, К/с 30101810145250000411

[www.uk-стройтехника.рф](http://www.uk-стройтехника.рф).

Директор \_\_\_\_\_

(Кучеров С.А.)

В вышеуказанной квартире будет проживать \_\_\_\_\_ человек.

### **1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций**

#### **1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:**

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;  
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:  
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;  
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;  
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

#### **2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;  
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и 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.

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

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;  
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков, поврежденных в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен;  
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

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

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;  
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;  
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;  
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;  
выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;  
выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### **6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**

проверка кровли на отсутствие протечек;  
проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;  
выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;  
проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах, температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;  
контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек, водоотводящих устройств, очистка кровли от снега и наледи;  
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 восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами, проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель, восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;  
проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений - незамедлительное их устранение. Разработка плана восстановительных работ и их проведение.

#### **7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях, наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в проступях в домах с железобетонными лестницами;  
выявление прогибов и нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам, 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), проведение 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.

#### **8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:**

выявление нарушений отделки фасадов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;  
выявление нарушений 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, плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств, ограничителей хода дверей (остановы);  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

#### **9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:**

выявление избытки, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;  
проверка звукоизоляции и огнезащиты;  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. 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.

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

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);  
при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;  
при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

**II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящего в состав общего имущества**

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

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

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

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

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

проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды, незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек, очистка теплообменного оборудования;

проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.), оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;

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

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

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе и для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. Работы по надлежащему содержанию систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха и промывка централизованных систем теплоснабжения, удаление накипно-коррозионных отложений.

17. Работы по надлежащему содержанию электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

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

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

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

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

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

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

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

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

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

**III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества**

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

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

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

дверей, доводчиков, дверных ручек, мытье окон;

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

проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом в холодный период года:

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

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

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома, крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

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

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации.

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

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

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.

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

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

выполнения заявок населения.

«Управляющая компания»

«Собственник»

Директор \_\_\_\_\_ (Кучеров С.А)

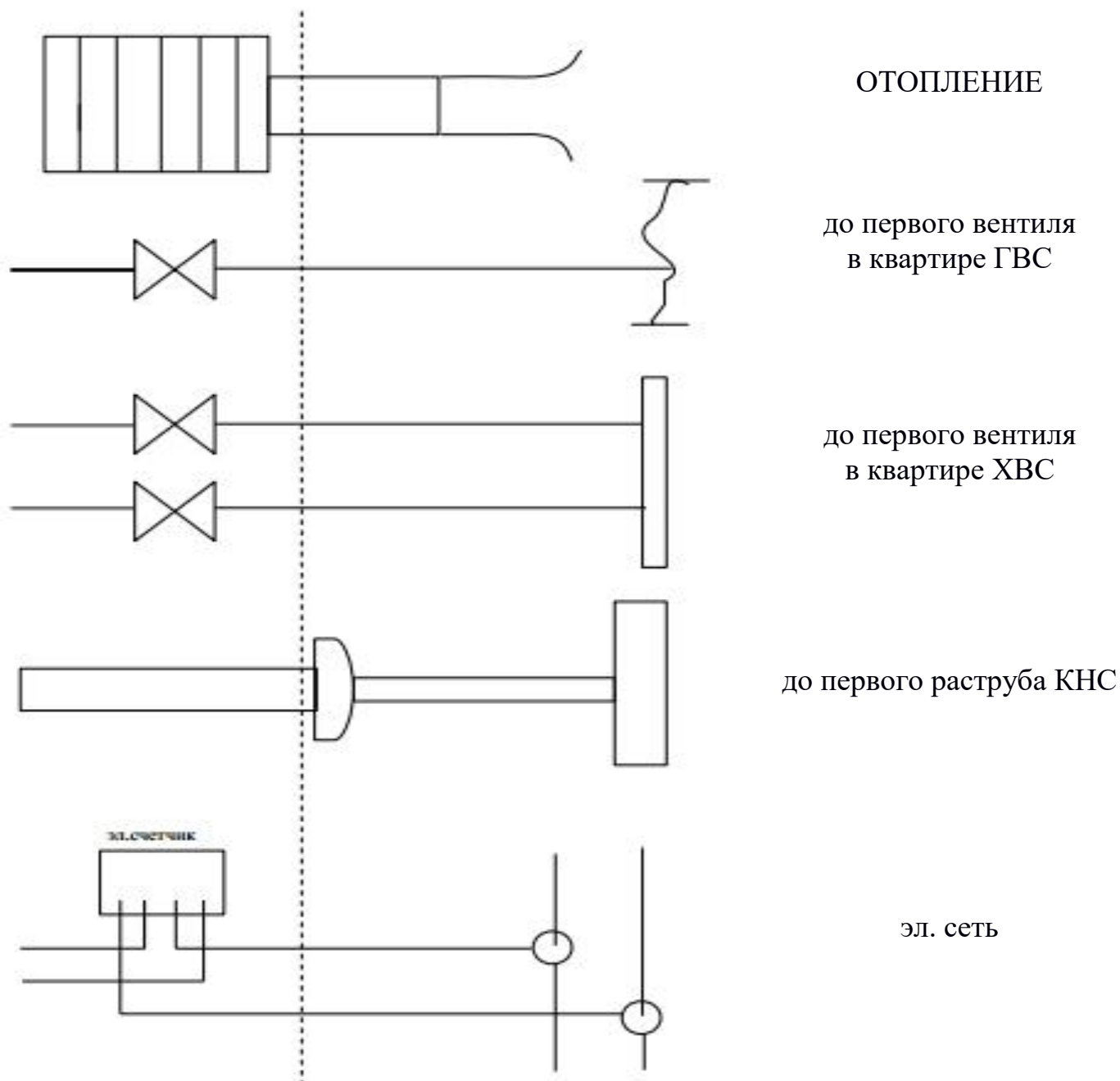
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**АКТ**  
по установлению границ обслуживания и ответственности  
за техническое состояние водопроводно-канализационных,  
тепловых и электрических сетей между «Собственником» и «Управляющим».

«Собственник»

«Управляющий»

Система  
до радиатора отопления



«Собственник»

«Управляющий»  
Директор ООО УК  
«СтройТехника»

С.А. Кучеров