

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Иркутск

«01» декабря 2014 года

Открытое акционерное ответственностью «Сибавиастрой» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Волкова Антона Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью УК «Приоритет», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице генерального директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

1.1. Застройщик передает, а Управляющая организация принимает в управление многоквартирные дома по адресу: г. Иркутск, улица Костычева 27/1, (далее - МКД).

1.2. Указанные многоквартирные дома введены в эксплуатацию 28 ноября 2014г.. Разрешение на ввод в эксплуатацию №RU 38303000-73/14, выдано 28 ноября 2014 г. Отделом выдачи разрешительной документации инженерно-строительного управления комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

1.4. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Застройщика в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, предоставлять коммунальные услуги гражданам, проживающим в МКД, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.5. При выполнении условий настоящего договора, помимо положений самого договора, Стороны обязаны руководствоваться Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, утвержденными Правительством РФ Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами пользования жилыми помещениями.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

2.1.2. Оказывать услуги, выполнять работы надлежащего качества по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД согласно Перечню обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе: холодное водоснабжение; горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; отопление.

- 2.1.4. Начислять плату за жилое помещение и коммунальные услуги собственникам помещений и лицам, принявшими от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.
- 2.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 2.1.6. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и т.п., подлежащих экстренному устранению, в максимально короткий срок с момента поступления заявки по телефону.
- 2.1.7. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Застройщика знакомить его с содержанием указанных документов.
- 2.1.8. Информировать Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставлении коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренных действующим законодательством РФ, в течение трех суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения – немедленно.
- 2.1.9. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания).
- 2.1.10. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы.
- 2.1.11. Заключать от своего имени договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль над соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет, оформлять соответствующие акты в случаях некачественного выполнения услуг по содержанию и (или) работ по ремонту МКД, нарушения условий договоров на оказание коммунальных услуг.
- 2.1.12. Предоставлять иные услуги (обеспечения работы домофона, кодового замка двери подъезда и т.п.), не предусмотренные настоящим Договором за отдельную плату.
- 2.1.14. Своевременно производить оплату ресурсоснабжающим организациям за оказанные услуги по договорам, заключенным в соответствии с п. 2.1.11. настоящего договора.
- 2.1.15. Обеспечить по требованию Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, выдачу в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.
- 2.1.16. По требованию Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи производить сверку платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также обеспечить выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы, с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с

с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пеней).

2.1.17. Вести работу по взысканию задолженности по плате за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.18. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.1.19. На основании заявки Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

2.1.20. Предоставлять Застройщику, собственникам помещений и лицам, принявшими от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления и содержания многоквартирным домом.

2.1.21. Передать техническую документацию (базы данных) и иные, связанные с управлением домом документы, за 30 (тридцать) дней до прекращения действия настоящего Договора лицам, указанным в решении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ул. Костычева 27/1 в г. Иркутске.

2.1.22. Обеспечить осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

2.1.23. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Застройщика, собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи на качество предоставления услуг и выполнения работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД, вести их учет, принимать в установленные сроки меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет объемов выполненных работ по управлению МКД, содержанию и ремонту МКД. Не позднее 30 дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.24. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, без их письменного разрешения или наличия иного законного основания.

2.1.25. Осуществлять подготовку МКД к сезонной эксплуатации.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

2.2.2. Заключать договоры с третьими лицами в целях исполнения настоящего договора.

2.2.3. Оказывать гражданам, проживающим в МКД дополнительные услуги, не входящие в перечень услуг, указанных в Приложениях № 1 к настоящему договору. При этом денежные средства, полученные от оказания такого вида услуг, в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются ею самостоятельно.

2.2.4. Взыскивать с должников сумму неплательщиков, пеней и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2. Застройщик обязан:

2.3.1. Передать Управляющей организации техническую документацию на многоквартирный дом, которая включает в себя:

- документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы (акты) о приемке результатов работ;

- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома, которая включает в себя рекомендации Застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка;

- выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

- документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

- проектную документацию (копию проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

- иные связанные с управлением многоквартирным домом документы.

2.3.2. Использовать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

2.3.3. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций.

2.3.4. Незамедлительно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан.

2.3.5. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

2.3.6. Осуществлять расходы по содержанию, ремонту и коммунальному обслуживанию помещений, не переданных во владение дольщикам по актам приемки-передачи.

2.3.7. Нести расходы за вывоз строительного мусора силами Управляющей компании по факту затрат.

2.3.8. Нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством.

2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов.

2.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного представления отчета о выполнении настоящего Договора.

3. Цена Договора, порядок и сроки оплаты

3.1. Цену настоящего договора составляют денежные средства, полученные Управляющей организацией в виде:

- платы за жилое помещение;
- платы за коммунальные услуги;
- прочих доходов, получаемых Управляющей организацией за оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту МКД, управлению МКД в рамках настоящего договора.

3.2. Плата за жилое помещение включает в себя стоимость обязательных работ и услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РФ и правовыми актами органов местного самоуправления.

3.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Застройщиком, собственниками помещений и лицами, принявшими от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу собственников помещений и лиц, принявших от Застройщика, после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, возникший в результате ее действий или бездействия, в порядке, установленном законодательством.

4.3. Управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее осуществление мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор заключен сроком на 1 год, вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через 30 дней со дня его подписания.

5.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов.

6. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Обязательства Сторон по договору управления МКД могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения общего собрания собственников помещений в Объекте.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, но не более трех лет.
6.3. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. Разрешение споров

7.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае невозможности разрешения спора по соглашению Сторон спор рассматривается в установленном действующим законодательством порядке.

7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны заявляться Сторонами в письменной форме и направляться другой стороне заказным письмом или вручаться лично полномочному лицу под расписку.

К претензии прилагаются соответствующие документы (протоколы осмотра, акты и т.п.), составленные с участием представителей Сторон и (или) государственных контролирующих органов.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика и Управляющей организации.

8.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

Приложение № 1. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение № 2 Размер Платы за жилое помещение (стоимость определяется за 1 м² занимаемой площади).

9. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК

ОАО «СИБАВИАСТРОЙ»

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО УК ПРИОРИТЕТ

г. Иркутск, ул. Дорожная, д.1
Тел. (3952) 48-51-48 факс: (3952) 48-51-00

664007, г. Иркутск, ул. Поленова 11
Тел. (3952)53-83-43, (3952)53-83-72

ИНН 3811017434 КПП 381101001

ИНН 3849000038 КПП 384901001

р/счет 40702810900410000236
Иркутский филиал АКБ «Связь-Банк» г.Иркутск
к/счет 301018107000000000784

Р/с 40702810918350030561 в Байкальский банк Сбербанка
России г. Иркутск
к/с 301018109000000000607

БИК 042520784

БИК 042520607



А.Ю. Волков



С.Ю. Ткаченко

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу: ул. **Костычева 27/1**

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

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

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

проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:

признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;

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

поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;

при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;

проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;

определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

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

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

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

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

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

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

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

выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки 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 примыкания к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах 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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

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

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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

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

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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

проверка кровли на отсутствие протечек;

проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;

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 дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

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

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

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

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

проверка и при необходимости восстановление 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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

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

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

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

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

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

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

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

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

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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

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

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

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 - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. 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.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:

определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;

устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов);

очистка от сажи дымоходов и труб печей;

устранение завалов в дымовых каналах.

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

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках 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 индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;

работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

очистка и промывка водонапорных баков;

проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов;

промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;
- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);
- удаление воздуха из системы отопления;
- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

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

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

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

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

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

21. 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.

22. 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 и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

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

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

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

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

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

- мытьё окон;

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

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

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

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

очистка придомовой территории от наледи и льда;

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

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

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

подметание и уборка придомовой территории;

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

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

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

26. 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;

вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;

вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;

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.

27. 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.

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

Перечень дополнительных услуг по управлению многоквартирным домом

1. Услуги паспортного стола (регистрация и снятие с регистрации по месту жительства (пребывания), выдача справок, оформление и прием документов для получения паспортов РФ).
2. Услуги бухгалтерии по квартирной плате (начисление квартирной платы и платы за коммунальные услуги; ведение лицевого счета; подготовка и передача информации в органы социальной защиты для предоставления населению мер социальной поддержки; выдача справок).
3. Услуги диспетчерской службы (прием и оформление заявок населения)
4. Оформление доверенностей на получение пенсий, пособий, степендий.

Застройщик

А.Ю. Волков

Управляющая организация

С.Ю. Ткаченко

Расчет платы на управление и содержание жилого фонда МКД Костычева 27/1

№ п/п	Наименование статей затрат	Структура затрат, руб/м2
1	Оплата подрядным организациям по содержанию жилого фонда	8.91
	в том числе:	
	Уборка придомовой территории	3.39
	Уборка подъездов	1.75
	Содержание инженерных сетей и оборудования	2.79
	Содержание конструктивных элементов здания	0.11
	Содержание электрических сетей	0.30
	Обслуживание мусоропровода	0.57
		0.71
2	Вывоз ТБО	0.45
3	Аварийно-техническое обслуживание	2.66
4	Техническое обслуживание лифтов	0.37
7	Освещение МОП	0.42
6	Содержание коллективных приборов учета	13.52
	ИТОГО	2.86
11	Расходы на управление домом	2.67
12	Рентабельность	
	Тариф без услуг банка	19.05

ЗАСТРОЙЩИК

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



А.Ю. Волков



С.Ю. Ткаченко