

ДОГОВОР № _____
по управлению многоквартирным домом

г. Москва, г. Троицк

« _____ » _____ 2018г.

ООО «ТроицкЖилСервис», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Сотниковой Светланы Дмитриевны, действующей на основании Устава, выписки из Протокола общего собрания членов жилищно-строительного кооператива «Очередник» (далее - ЖСК) с одной стороны, и

(фамилия, имя, отчество)

являющий(ая)ся членом ЖСК, собственник жилого помещения, общей площадью жилого помещения _____ кв.м., расположенного по адресу:

г. Москва, г. Троицк, ул. Солнечная д. №5, кв. № _____ (далее – Помещение), именуемый (-ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.2. При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации Московская область и органов местного самоуправления города.

2. Предмет Договора

Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы, направленные на достижение целей управления многоквартирным домом, а Собственник, имеющий в собственности _____ кв.м. жилых помещений указанного дома, обязуется оплачивать эти услуги и работы согласно условиям настоящего Договора.

Услуги и работы по управлению домом включают:

- качественное и надлежащее содержание, эксплуатацию и текущий ремонт общего имущества дома, согласно «Перечню общего имущества дома» (Приложение № 1 к Договору);
- создание условий для сохранности общего имущества дома;
- обеспечение пользователей жилых помещений (квартир) дома коммунальными и иными услугами надлежащего качества ;
- иные услуги и работы, направленные на достижение целей управления домом.

Работы и услуги осуществляются Управляющей организацией в соответствии с условиями настоящего Договора, а так же на основании действующих в РФ нормативных документов и правил, их положений, в том числе рекомендуемых, действующих на момент заключения договора.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Обеспечивать предоставление жилищных услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников в многоквартирном доме (в том числе и услуги по управлению многоквартирным домом) в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников.

3.1.3. Обеспечить Собственника жилищными и коммунальными услугами в объемах и с качеством предоставленном ресурсоснабжающими организациями.

3.1.4. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, самостоятельно, либо путем заключения от своего имени и за

счет Собственника договоров с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанным договорам.

3.1.5. 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.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом,

каждый день просрочки. Начиная с 91 дня и далее, размер пени увеличивается до 1/130 ставки рефинансирования. Размер пени указывается в счете, ежемесячно представляемом Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе пунктами 3.3.6, 3.3.8 раздела 3 настоящего Договора), Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, в том числе повлекших за собой порчу общего имущества в многоквартирном доме или порчу имущества других собственников.

5.8. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6. Особые условия

6.1. Собственник переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися жилыми помещениями Собственника, в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты жилищно-коммунальных услуг.

6.2. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием жилого помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников по отдельному Договору в порядке, предусмотренном пунктами 3.3.1 раздела 3 и 4.4 раздела 4 настоящего Договора.

6.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10 рабочих дней от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав третьими лицами, повлекшем причинение ущерба имуществу Собственника или общему имуществу дома, либо о невыполнении или ненадлежащем выполнении Управляющей организацией своих обязательств по настоящему Договору, и при наличии у Собственника фактической возможности предъявить претензию в срок лично или через своего представителя.

7. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения

7.1. Срок действия договора с «_____» _____ 201_____ г. и заключен на _____ год(а). Управляющая организация приступает к исполнению своих обязательств не позднее чем через тридцать дней со дня подписания договора управления с первым собственником.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при условии письменного извещения собственниками Управляющей организации за два месяца до даты расторжения при условии исполнения пункта 7.7 раздела 7 настоящего Договора в следующих случаях:

- по письменному соглашению сторон;
- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица, либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору;
- на основании решения суда после возмещения Сторонами имеющихся между ними задолженностей.

7.3. В случае прекращения права собственности на помещение и предоставления соответствующих документов Управляющей организации у Собственника прекращаются обязательства по настоящему Договору при условии выполнения пункта 4.6 раздела 4 настоящего Договора.

7.4. В случае расторжения Договора со всеми собственниками, Управляющая организация за 30 дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа

вновь выбранной управляющей организации или руководящему органу объединения собственников ЖСК.

7.6. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

7.7. Отчуждение помещения одним или несколькими из собственников новому(ым) Собственнику(ам) не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

7.8. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от продления настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. При этом до заключения нового Договора или внесения изменений в действующий Договор Стороны руководствуются условиями настоящего Договора.

7.9. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств и порядок регистрации факта нарушения условий договора

8.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется доверенными лицами, в соответствии с п. 3.2.10 и их полномочиями.

8.2. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ.
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников ЖСК для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

8.3. В случаях:

- нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления жилищно-коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома,
- неправомерных действий Собственника,

по требованию любой из Сторон составляется Акт о нарушении условий Договора.

Указанный Акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственником за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому нежилому помещению.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения, акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

8.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее, чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт, подписывается остальными членами комиссии.

8.5. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности, их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника).

8.6. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника) акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей,

родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

8.7. Принятые решения общего собрания о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть предоставлен инициатору проведения общего собрания собственников.

9. Форс-мажор

9.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, независимые от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

9.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого на общем собрании в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

10.4. Приложение №1 «Перечень общего имущества дома»

Приложение №2 «Перечень работ и услуг»

"Плата за содержание жилого фонда" к настоящему Договору являются неотъемлемой частью.

11. Юридический адрес, реквизиты и подписи

Управляющая организация:

ООО «ТроицкЖилСервис»

ИНН\КПП: 5046066420/775101001

г. Москва, г. Троицк, Сиреневый б-р., 10

р/с 40702810738180007344 ПАО Сбербанк г.Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Контактные данные:

Тел. 8(495)851-20-43

E-mail: ooo_tgs@mail.ru

Дни работы: понедельник – пятница (выходные – суббота, воскресенье)

Часы работы: с 8-00 до 17-00.

Генеральный директор ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д. Сотникова

Собственник:

ФИО: _____

Паспорт:серия _____ № _____ выдан: _____

когда _____ код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Контактный телефон _____

_____ / _____ /

(подпись)

(расшифровка)

Перечень общего имущества дома.

Общие сведения о многоквартирном жилом доме.

1. Адрес многоквартирного дома: **108840, г. Москва, г. Троицк, ул. Солнечная д.5**
2. Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии):
3. Серия, тип постройки:
4. Год постройки: **25.12.2015г.**
5. Степень износа по данным государственного технического учета: **0%**
6. Степень физического износа: -
7. Год последнего капитального ремонта: -
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу: -
9. Количество этажей:
- **6**
10. Наличие подвала: **да**
11. Наличие цокольного этажа: **нет**
12. Наличие мансарды: **нет**
13. Наличие мезонина: **нет**
14. Количество квартир: **58**
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества:
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений в многоквартирном доме непригодных для проживания: -
17. Перечень жилых помещений, признанных непригодных для проживания (с указанием реквизитов правовых актов о признании жилых помещений непригодных для проживания): -
18. Строительный объем: **23 280 куб.м.**
19. Площадь:
А) многоквартирного дома (здания): **5 768,3 кв.м., в т.ч.:**
Б) квартир (помещений) согласно технических паспортов:
- с учетом балконов и лоджий – **4 446,7 кв.м.**
- без учета балконов и лоджий – **4 289,9 кв.м.**
В) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме):
- подземная часть –
Г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
- надземная часть –
- подземная часть – **822,2 кв.м.**
20. Количество лестничных клеток: **3**
21. Уборочная площадь общих коридоров и МОП и лестничных клеток: **600,0 кв.м.**
22. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:-
23. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии):-

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов
1. Фундамент	Монолитный железобетонный	хорошее
2. Наружные и внутренние капитальные стены	1. ячеисто-бетонный блок – облицовочный кирпич 2. монолитная железобетонная-утеплитель-облицовочный кирпич	хорошее
3. Перегородки	Из ячеисто-бетонных и пазогребневых блоков	хорошее

4.Перекрытия	Монолитный железобетонный	хорошее
5. Кровля	2-х слойная рулонная неэксплуатируемая	хорошее
6. Полы	В квартирах бетонные; в МОП плитка	хорошее
7. Проемы	Оконные из ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами; входные двери металлические	хорошее
8. Отделка	В квартирах- без отделки МОП оштукатурены, окрашены	хорошее
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование: Ванны напольные Электроплиты Телефонные сети и оборудование Сети проводного радиовещания Пожарная сигнализация Барьерные подъемники Лифт Вентиляция (другое)	- - Да - Да Да Да Да Да	Хорошее - Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг Электроснабжение Холодное водоснабжение Горячее водоснабжение Отопление (от внешних котельных) Отопление (от домовой котельной) Печи АГВ (другое)	Да Да Да Да Нет Нет Нет	Хорошее Хорошее Хорошее Хорошее - - -
11. Крыльца	бетон	Хорошее
12. Прочие работы	Отмостка	хорошее
13. Замощения	асфальтовые	Хорошее
14. Детская площадка		
15. Контейнерная площадка	Да	Хорошее
16. Зеленые насаждения	Деревья , кустарники, газоны	Хорошее

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

СОБСТВЕННИК:

Генеральный директор
ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д. Сотникова

_____ / _____ /

Приложение №2

к договору на управление, содержание и эксплуатацию
многоквартирного дома

№ ____ от « ____ » _____ 200__ г.

Перечень и периодичность работ по Договору на управление, содержание и эксплуатацию многоквартирного дома.

Сроки устранения неисправностей и недостатков.

Перечень № 1

Перечень и периодичность работ по уборке мест общего пользования дома

вид работ	периодичность в зависимости от оборудования на лестничных клетках			
	нет оборудования	мусоропровод	лифт	мусоропровод и лифт
влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей	ежедневно	ежедневно	ежедневно	ежедневно
влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов	—	ежедневно	—	ежедневно
мытьё лестничных площадок и маршей	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
мытьё пола кабины лифта	—	—	ежедневно	ежедневно
влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	—	—	1 раз в месяц	1 раз в месяц
мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю	1 раз в неделю
влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

Перечень и периодичность работ по уборке мест придомовой территории

вид работ	класс территории*				
	1	2	3	4	5
холодный период					
подметание свежевыпавшего снега	1 раз в сутки			1 раз в сутки	
сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки			1 раз в сутки	
посыпка территории противогололедными препаратами	1 раз в сутки			1 раз в сутки	
очистка территории от наледи и льда	по мере необходимости, но не реже 1-го раза в 3 суток				
подметание территории в дни без снегопада	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки			
очистка урн от мусора	—	—	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	
промывка урн	—	—	1 раз в месяц		
протирка указателей улиц и номеров домов	2 раза за холодный период				
уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки				
сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки				
теплый период					
подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки		
очистка урн от мусора	—	1 раз в 2 суток	1 раз в сутки		
промывка урн	—	2 раза в месяц	1 раз в неделю		
уборка газонов	1 раз в 2 суток				
выкашивание газонов	2 раза в сезон				
поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в 2 суток				
протирка указателей	5 раз в сезон				
уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки				
подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2 суток				
мойка территории	3 раза за теплый период				

* **Примечания:**

1. Классы территорий определяются по интенсивности пешеходного движения:

- 1 класс – до 50 чел./час;
- 2 класс – от 50 до 150 чел./час;
- 3 класс – от 150 до 500 чел./час;
- 4 класс – от 500 до 2000 чел./час;
- 5 класс – свыше 2000 чел./час.

Интенсивность пешеходного движения определяется по полосе тротуара шириной 0,75 м по пиковой нагрузке утром и вечером (суммарно с учетом движения пешеходов в обе стороны).

2. В теплый период территории без покрытий подметаются в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см 1 раз в 2 суток.

Перечень работ по техническому обслуживанию
1. Работы, выполняемые при проведении осмотров
отдельных элементов и помещений

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, относящихся к общему имуществу дома (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, крепление санитарно-технических приборов и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов.

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, относящихся к общему имуществу дома (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др.; замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.; укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общего пользования (протирка и смена перегоревших лампочек, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Проверка исправности канализационных вытяжек.

5. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

6. Прочистка общедомового канализационного лежака.

7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.

8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

9. Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые вентиляторы).

2. Работы, выполняемые при подготовке дома
к эксплуатации в весенне-летний период

1. Консервация системы центрального отопления.

2. Ремонт просевших отмосток, цоколей, тротуаров, пешеходных дорожек (до 10% износа – текущий ремонт, более 10% износа – капитальный ремонт).

3. Работы по раскрытию продухов в цоколях и вентиляции чердаков.

4. Осмотр кровель фасадов и полов в подвалах.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома
к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Замена разбитых стекол окон, стеклоблоков и балконных дверей, утепление и замена входных и внутренних дверей в помещениях общего пользования (1 раз за осенне-зимний период).

2. Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

3. Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

4. Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, в подвалах.

6. Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

7. Ремонт, утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

8. Заделка продухов в цоколях.

9. Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

4. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления в период их опробования.

2. Регулировка и наладка систем вентиляции в период их опробования.

3. Промывка системы центрального отопления.

4. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

**Перечень работ, относящихся к текущему ремонту
строительных конструкций и инженерного оборудования.
Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта**

1. Фундаменты и стены подвальных помещений

1. Заделка и расшивка стыков, швов, трещин, восстановление местами облицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, цоколей (до 5% площадей – текущий ремонт, более 5% площадей – капитальный ремонт).
2. Восстановление отдельных гидроизоляционных участков стен подвальных помещений (до 5% площадей – текущий ремонт, более 5% площадей – капитальный ремонт).
3. Устройство (заделка) вентиляционных продухов, патрубков.
4. Ремонт приямков, входов в подвал.

2. Стены

1. Заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен площадью до 2 кв. м.
2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
3. Постановка на раствор отдельных выпавших камней.
4. Прочистка и ремонт вентиляционных каналов и вытяжных устройств.

3. Перекрытия

1. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
2. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
3. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

4. Крыши

1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбесто-цементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая узлы примыкания к конструкциям покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и прочие места проходов через кровлю, стояков, стоек и т. д. (до 15% износа – текущий ремонт, более 15% износа – капитальный ремонт).
2. Замена или ремонт выходов на крышу, слуховых окон и специальных люков.

5. Центральное отопление (внутридомовые системы)

1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулирующей арматуры.
2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.
3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, вентузов.
4. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.
5. Промывка системы.
6. Промывка отопительных приборов (по стояку) и в целом систем отопления.
7. Регулировка и наладка систем отопления.

6. Вентиляция (внутридомовые системы).

1. Ремонт и замена дефлекторов, оголовков труб.

**7. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
(внутридомовые системы)**

1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров, прочистка дворовой канализации, дренажа.
2. Смена отдельных водоразборных кранов, запорной арматуры, относящейся к общему имуществу дома.
3. Ремонт и замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.
4. Очистка водонагревателей и змеевиков от накипи и отложений.
5. Антикоррозийное покрытие, маркировка.
6. Ремонт или замена регулирующей арматуры.
7. Промывка систем водопровода, канализации.

8. Электротехнические и слаботочные устройства (внутридомовые системы)

1. Замена неисправных участков электрической сети здания, а также устройство новых (до 15% протяженности подлежащих замене сетей – текущий ремонт, более 15% – капитальный ремонт).
2. Замена вышедших из строя выключателей, штепселей, розеток и др. во всех помещениях, кроме жилых.
3. Замена в местах общего пользования вышедших из строя светильников
4. Восстановление цепей заземления.

9. Внешнее благоустройство

1. Ремонт, укрепление, замена отдельных участков ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т. д.

10. Прочие работы

1. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждающих окна подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.
3. Наладка всех видов внутридомового оборудования.

Укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта

Вид текущего ремонта	Единица измерения	Продолжительность в днях
Планный	1000 кв.м общей площади	22
Подготовка к эксплуатации в весенне-летний период (с учетом наладочных работ)	1000 кв.м общей площади	5
Подготовка к эксплуатации в зимний период	1000 кв.м общей площади	8

Перечень № 5

Подготовка дома к сезонной эксплуатации

1. Целью подготовки дома к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения работ по обслуживанию (содержанию и ремонту) дома, обеспечивающих нормативные требования проживания жителей и режимов функционирования инженерного оборудования в зимний период.

2. При подготовке дома к эксплуатации в зимний период:

- устраняются неисправности: стен, фасадов, крыши, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями;

- приводится в технически исправное состояние придомовая территория с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмостки, от спусков (входов) в подвал и их оконных приемков;

- обеспечивается надлежащая гидроизоляция фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов, исправность пожарных гидрантов.

3. Сроки начала и окончания подготовки дома к зиме утверждаются органом местного самоуправления по предложению исполнителя с учетом завершения всех работ к 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления и печей. Контроль хода работ по подготовке к зиме осуществляют органы исполнительной власти и органы местного самоуправления в соответствии с их полномочиями, а также собственники жилых помещений.

4. План-график подготовки жилищного фонда и его инженерного оборудования к эксплуатации в зимних условиях составляется исполнителем и утверждается органами местного самоуправления на основе результатов весеннего осмотра и недостатков, выявленных за прошедший период.

5. Подготовке к зиме (проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка) подлежит весь комплекс устройств, обеспечивающих бесперебойную подачу тепла в жилые помещения (котельные, внутридомовые сети, групповые и местные тепловые пункты в домах, системы отопления, вентиляции).

Котельные, тепловые пункты и узлы должны быть обеспечены средствами автоматизации, контрольно-измерительными приборами (КИП), запорной регулирующей аппаратурой, схемами разводки систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, приточно-вытяжной вентиляции, конструкциями с указанием использования оборудования при различных эксплуатационных режимах (наполнении, подпитке, спуске воды из систем отопления и др.),

техническими паспортами оборудования, режимными картами, журналами записи параметров, журналами дефектов оборудования.

Устройства газового хозяйства должны пройти наладку запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления на зимний период.

Оборудование насосных станций, систем противопожарного оборудования должно быть укомплектовано основным и резервным оборудованием, обеспечено автоматическое включение резервных насосов при отказе основных, отрегулировано и исправно.

6. В период подготовки жилищного фонда к работе в зимних условиях организуется:

- подготовка и переподготовка кадров работников аварийно-ремонтной службы (АРС) и рабочих текущего ремонта, дворников;

- подготовка аварийно-ремонтной службы (АРС) (автотранспорта, оборудования, средств связи, инструментов и инвентаря, запасов материалов и инструктаж персонала);

- подготовка (восстановление) схем внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления и вентиляции, газа с указанием расположения запорной арматуры и выключателей (для слесарей и электриков по ликвидации аварий и неисправностей внутридомовых инженерных систем);

- в неотапливаемых помещениях обеспечивается ремонт изоляции труб водопровода и канализации, противопожарного водопровода.

При наличии воды в подвалах следует ее откачать, отключить и разобрать поливочный водопровод, утеплить водомерный узел; обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, смотровых колодцев дворовой сети и общих выпусков в торцах здания от сборного трубопровода, проложенного в подвале (техподполье).

7. В неотапливаемых помещениях в период подготовки к зиме следует проверить состояние и произвести ремонт изоляции труб водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, утеплить противопожарный водопровод.

8. Продухи в подвалах и технических подпольях на зиму можно закрывать только в случае сильных морозов.

9. Дата начала отопительного сезона устанавливается органами местного самоуправления.

10. Готовность дома к эксплуатации в зимних условиях подтверждается наличием:

- паспорта готовности дома к эксплуатации в зимних условиях установленного образца;

- актов на исправность автоматики безопасности и контрольно-измерительных приборов (КИП) котельных и инженерного оборудования дома;

- актов технического состояния и исправности работы противопожарного оборудования;

- актов о готовности к зиме с оценкой качества подготовки, а также актов на испытания, промывку, наладку систем холодного, горячего водоснабжения и отопления.

Порядок утверждения актов устанавливается органами местного самоуправления.

11. В зимний период следует обеспечить бесперебойную работу канализационных выпусков, общих выпусков в торцах дома от общего трубопровода, проложенного в подвале.

12. После окончания отопительного сезона оборудование всех систем отопления должно быть испытано гидравлическим давлением в соответствии с установленными требованиями.

Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проведены повторные испытания. Испытания тепловых сетей производятся в соответствии с установленными требованиями.

13. В летний период:

- по системам отопления и горячего водоснабжения должна быть проведена ревизия кранов и другой запорной арматуры расширителей и воздухоотборников, восстановление разрушенных или замена недостаточной тепловой изоляции труб в лестничных клетках, подвалах, чердаках, и в нишах санитарных узлов. При наличии непрогрева радиаторов следует провести их гидропневматическую

промывку. По окончании всех ремонтных работ весь комплекс устройств по теплоснабжению подлежит эксплуатационной наладке во время пробной топки.

- по уборочной технике и инвентарю для дворников проводятся проверка, ремонт, замена;
- проводится завоз песка для посыпки тротуаров (из расчета не менее 3 куб. м на 1 тыс. кв. м уборочной площади) и соли (из расчета не менее 3-5% массы песка) или ее заменителя;
- проводится разъяснение нанимателям, арендаторам и собственникам жилых и нежилых помещений правил подготовки жилых зданий к зиме (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол и т.д.);

Перечень № 6

Периодичность проведения плановых осмотров элементов и помещений дома

Элементы и помещения дома	Периодичность осмотров, месяцы	Примечания
Крыши	3-6*	—
Деревянные конструкции и столярные изделия	6-12*	—
Каменные конструкции	12	—
Железобетонные конструкции	12	—
Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	12	—
Стальные закладные детали без антикоррозийной защиты в полносборных зданиях	через 10 лет после начала эксплуатации, затем через каждые 3 г.	осмотры проводятся путем вскрытия 5—6 узлов
Стальные закладные детали с антикоррозийной защитой	через 15 лет, затем через каждые 3 г.	—
Газоходы	3	—
Вентиляционные каналы	12	—
Вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	3	—
Внутренняя и наружная отделка в помещениях общего пользования	6-12*	—
Полы в помещениях общего пользования	12	—
Перила и ограждающие решетки на окнах лестничных клеток	6	—
Системы водопровода, канализации, горячего водоснабжения	3-6*	—
Системы центрального отопления:		
в квартирах	3-6*	осмотр проводится в отопительный период
на чердаках, в подвалах (подпольях), на лестницах	2	—
Тепловые вводы, котлы и котельное оборудование	2	—
Мусоропроводы	ежемесячно	—
Электрооборудование:		
открытая электропроводка	3	—
скрытая электропроводка и электропроводка в стальных трубах	6	—
светильники во вспомогательных помещениях (на лестницах, в вестибюлях и пр.)	3	—
Системы дымоудаления и пожаротушения	ежемесячно	—
Домофоны	ежемесячно	—
Внутридомовые сети, оборудование и пульты управления диспетчерской системы (ДС)	3	—
Электрооборудование домовых отопительных котельных и бойлерных, мастерских, водоподкачки фекальных и дренажных насосов	2	—
Лестницы, тамбуры, вестибюли, подвалы, чердаки и прочие вспомогательные помещения	12	—

Примечание:

1. Знаком «*» обозначены элементы, для которых конкретная периодичность осмотров в пределах установленного интервала устанавливается исходя из технического состояния дома и местных условий.

2. Периодичность осмотров специальных видов инженерного и технологического оборудования дома устанавливается соответствующими организациями, эксплуатирующими эти объекты

Сроки устранения неисправностей элементов дома

Элементы дома и их неисправности	Предельный срок устранения неисправностей (с момента их выявления), сутки
Кровля	
протечки	1
неисправности:	
в системе организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр.)	5
внутреннего водостока	2
наружного водостока	5
Стены	
утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая безопасности людей	1 (с немедленным ограждением опасной зоны)
протечки стыков панелей	7
неплотности в дымоходах и газоходах	1
Оконные и дверные заполнения в помещениях общего пользования	
разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен, витражей, витрин, стеклоблоков и т. п.:	
в зимнее время	1
в летнее время	3
Внутренняя и наружная отделка в помещениях общего пользования	
отслоение штукатурки потолка или верхней части стен, угрожающее ее обрушению	5 (с немедленным принятием мер безопасности)
нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах, со стенами на высоте св. 1,5 м	немедленно, с принятием мер безопасности
то же, на цокольной части	5
Санитарно-техническое оборудование	
течи водопроводных кранов и смывных бачков	1
Неисправности :	
аварийного характера в трубопроводах и их сопряжениях	немедленно
мусоропровода	1
фекальных и дренажных насосов	1
Электротехнические устройства	
неисправности:	
электросетей и оборудования аварийного характера (короткое замыкание и т.д.)	немедленно
то же неаварийного характера	1
диспетчерских систем (ДС)	немедленно
автоматики противопожарной защиты	немедленно
переговорно-замочного устройства	1
Лифты	
неисправности лифта	1 (с немедленным прекращением эксплуатации)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

СОБСТВЕННИК:

Генеральный директор

ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д. Сотникова

_____ / _____ /

**Оплата услуг по содержанию и ремонту жилищного фонда по видам благоустройства
(руб. за 1 кв. метр общей площади с НДС)**

№ п/ п	Вид работ и услуг	Тариф в месяц	Примечание
	Общий тариф платы за жилое помещение по видам благоустройства жилищного фонда	36,14	(утвержден постановлением администрации г.о. Троицк в г. Москве № 798 от 29.09.2017г.)
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем самостоятельно			
1	Услуги по управлению общим имуществом дома (облагаются НДС)	2,15	
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем с помощью сторонних организаций			
2	Содержание придомовой территории (не облагаются НДС)	3,15	
3	Санитарное содержание мест общего пользования в жилых домах, дератизация (не облагаются НДС)	3,35	
4	Содержание лифтов (не облагается НДС)	5,53	ООО «СП ЛИФТЕК»
5	Текущий ремонт жилищного фонда (не облагаются НДС)	9,50	
6	Очистка дымоходов и вентиляционных каналов (не облагаются НДС)	0,24	ООО Противопожарное общество «Геовизор-К»
7	Меры противопожарной безопасности, тех. Обслуживание ДУ ППА (не облагаются НДС)	1,52	ООО «ПСБ»
8	Услуги Информационно-расчетного центра (не облагаются НДС)	1,27	ООО «ИРЦ»
9	Содержание АДС (не облагаются НДС)	1,62	
10	Вывоз и захоронение ТБО (не облагаются НДС)	3,42	ЗАО «АТРИМ Ко»
Коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества в МКД			
11	Холодная вода	0,15	
12	Горячая вода	0,70	
13	Отведение сточных вод	0,35	
14	Электрическая энергия	3,19	
	Итого за 2-14:	33,99	
Работы и услуги, оказываемые Исполнителем с помощью коммунальных и иных предприятий города			
12	Отопление	По тарифам,	МУП «Троицктеплоэнерго»

	(не облагаются НДС)	установленны м органами местного самоуправлен ия	
13	Подогрев воды; с человека (не облагаются НДС)	По тарифам, установленны м органами местного самоуправлен ия	МУП «Троицктеплоэнерго»
14	Водоснабжение о водоотведение; с человека (не облагаются НДС)	По тарифам, установленны м органами местного самоуправлен ия	АО «Мосводоканал»

Подписи сторон:

**УПРАВЛЯЮЩАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ:**

Генеральный директор
ООО «ТроицкЖилСервис»

_____ С.Д. Сотникова

СОБСТВЕННИК:

_____ / _____ /