



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ПЕНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЛОМОНОСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

20 января 2016 года

№ 01

**Об утверждении временного договора обслуживания,
а также перечня обязательных работ и услуг по содержанию и
ремонту многоквартирных домов, выполняемых по временному договору
обслуживания**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 «О порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирными домами», руководствуясь информацией об отдельных вопросах, возникающих в связи с рассмотрением заявлений соискателей лицензий на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, предоставленной письмом Заместителя Министра - Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации от 24.04.2015 года № 12258-А4/04, отказом управляющей организации ООО «УК «Наш Дом» от управления многоквартирными жилыми домами от 30.12.2015 № 280, решением Комиссии по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций на территории муниципального образования Пениковское сельское поселение, в целях недопущения ситуаций, которые могут повлечь за собой ущерб здоровью людей, окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей, совет депутатов муниципального образования Пениковское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области

РЕШИЛ:

1. Утвердить временный договор на обслуживание, заключаемый между обществом с ограниченной ответственностью «Жилкомгарант Ломоносовского района» и собственниками жилых помещений в следующих многоквартирных домах: дер. Пеники, ул. Новая, д. 8, 10, 13, 14, 15, 16, дер. Пеники, ул.

Центральная, д. 36 «а», дер. Малая Ижора, д. 1, д. 18 «а», дер. Сойкино, д. 40, 42 муниципального образования Пениковское сельское поселение согласно приложению №1.

2. Утвердить перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящего решения, выполняемых по временному договору обслуживания, согласно приложению №1 к Договору.

3. Утвердить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящего решения, согласно приложению № 2 к Договору.

4. Настоящее Решение вступает в силу с 01 февраля 2016 года.

5. Настоящее Решение подлежит официальному опубликованию (обнародованию) и размещению на официальном сайте муниципального образования Пениковское сельское поселение по электронному адресу: <http://peniki47.ru/>

Глава муниципального образования
Пениковское сельское поселение

И.Г. Корнилов

Временный договор на обслуживание многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Жилкомгарант Ломоносовского района», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава с одной стороны,

и собственник жилого/ не жилого (нужное подчеркнуть) помещения в многоквартирном доме _____, _____ года рождения, уроженец _____, паспорт _____ серии _____ № _____, выдан _____, _____ года, являющийся собственником жилого помещения расположенного по адресу: **188502, Ленинградская область, Ломоносовский район, деревня _____, дом _____, корпус _____, кв. _____**, именуемый в дальнейшем «Заказчик»,

а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

2. Цель Договора

2.1. На основании решения органа местного самоуправления, в силу требований пп. 20 п. 4 Федерального закона от 26.07.2006 г №135-ФЗ «О защите конкуренции, с учетом разъяснений применения норм действующего законодательства РФ данных Заместителем Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Главного государственного жилищного инспектора РФ Чибис А.В., в письме исх. №12258-АЧ/04 от 24.04.2015 г, с целью поддержания работоспособности общедомового имущества, включая обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключен настоящий Договор на предоставление временной Управляющей организацией Заказчику услуг по управлению многоквартирным домом.

3. Предмет Договора

3.1. Предметом Договора является управление многоквартирным домом.

3.2. По Договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию другой стороны в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать ей услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, заключать договоры на предоставление коммунальных услуг Заказчику и пользующимся помещениями лицам, с поставщиками таких услуг, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.3. Перечень, состав и периодичность работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме определен в **Приложение №1** к настоящему Договору.

3.4. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту определена в **Приложении № 2** к настоящему Договору.

3.5. Коммунальные услуги предоставляются Заказчику соответствующими организациями в соответствии с тарифами и нормативами, установленными Правительством Ленинградской области.

4. Порядок и размер платы

4.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги.

4.1.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы определяется исходя из общей площади занимаемого помещения и устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на весь срок действия настоящего Договора.

4.1.2. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление.

На момент составления Договора плата за коммунальные услуги устанавливается в соответствии с Приложением № 2 к настоящему Договору.

Размер платы за коммунальные услуги устанавливается государственными органами исполнительной власти правительства Ленинградской области и определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых Правительством Ленинградской области и Правительством РФ. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.2. Наниматели и собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется Управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят непосредственно этой Управляющей организации.

4.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов Управляющей организации, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Плата вносится непосредственно в кассу Управляющей организации, либо через любые операционные кассы банковских учреждений.

4.4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, установленная в настоящем Договоре, установлена на уровне цен на день подписания договора.

4.5. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Права и обязанности Заказчика:

5.1.1. Заказчик имеет право:

- а) на своевременное и качественное получение услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе, на незамедлительное устранение аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Сторон;
- б) получать дополнительные услуги, не перечисленные в Приложении №2 к настоящему Договору, предоставляемые Управляющей организацией, за свой счет;
- в) участвовать в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;
- д) сверять с Управляющей организации расчеты по оплате жилого помещения и коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- е) на информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг;
- и) требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора;
- к) другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и договорами.

5.1.2. Заказчик обязан:

- а) своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставляемые услуги;
- б) соблюдать Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, иные установленные законодательством требования к содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

в) обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемое помещение для своевременного обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов дома, приборов учета, допуская для этого в занимаемое помещение имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирующих организаций;

г) незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправности сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям комфортности проживания, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан;

д) своевременно за свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или другого оборудования в границах эксплуатационной ответственности;

е) уведомлять Управляющую организацию в 15-дневный срок об изменении условий или режима использования помещения (изменении количества проживающих, возникновении или прекращении права на получение социальной поддержки и др.) и необходимости соответствующего перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предоставлять данные, позволяющие идентифицировать нового пользователя;

ж) уведомить Управляющую организацию о решении произвести перепланировку или переустройство жилого помещения;

з) исполнять решения общего собрания собственников;

и) нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Права и обязанности Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация вправе:

а) осуществлять контроль соблюдения уровня качества, состава и объема работ и услуг по содержанию общего имущества и их соответствия условиям договоров;

б) вести расчеты с нанимателями и собственниками за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;

в) требовать от нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

г) принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;

е) обращаться к общему собранию собственников с предложением о наложении штрафных санкций при причинении одним из собственников ущерба общему имуществу многоквартирного дома;

ж) осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников дома;

з) при возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Заказчика в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

и) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

5.2.2. Управляющая организация обязана:

5.2.2.1. Организовывать выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества и выступать в качестве заказчика в отношениях с поставщиками коммунальных услуг в целях обеспечения Заказчика необходимым перечнем услуг:

а) проводить отбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества и заключать с ними от имени и за счет Заказчика договоры, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию общего имущества самостоятельно;

б) контролировать и требовать исполнения договорных обязательств подрядчиками;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

г) устанавливать и фиксировать факт неисполнения или ненадлежащего исполнения подрядчиком договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

- д) осуществлять подготовку и представлять Заказчику предложения: по постановке дома на капитальный ремонт; по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту и смете на их проведение; по размеру платежа за капитальный ремонт для каждого собственника помещения;
- е) уделять особое внимание подготовке к сезонной эксплуатации многоквартирного дома;
- ж) организовывать аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание общего имущества в целях оперативного приема заявок на неисправности и незамедлительного устранения аварий и неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома и его инженерного оборудования, обеспечить выполнение заявки Заказчика по устранению неисправностей и аварий в пределах эксплуатационной ответственности, за установленную плату выполнять работы по устранению неисправностей и ремонту в пределах эксплуатационной ответственности Заказчика.
- з) принимать меры к обязательному предварительному письменному уведомлению граждан о проведении технических осмотров состояния внутридомового оборудования или несущих конструкций дома, расположенных внутри жилого помещения, их ремонта или замены, согласовывать сроки проведения указанных работ.
- и) разъяснять Заказчику последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию общего имущества по различным, зависящим от Заказчика обстоятельствам, влекущим за собой невозможность завершения работ в срок и в необходимом объеме, тем самым способствующим переходу дома в недопустимое состояние;
- к) при необходимости привлекать специализированные организации - экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время ежегодных технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния дома в целом для определения причин появления этих признаков и мерах по обеспечению безопасности проживания, оплата услуг экспертных организаций оплачивается собственниками отдельно от платы за жилищные услуги;
- л) производить расчет, учет и сбор и, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, перерасчет платежей Заказчика или нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение, коммунальные услуги и иные услуги, связанные с управлением многоквартирным домом;
- м) предоставлять Заказчику информацию об изменениях регионального и федерального законодательства, тарифов и правил содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- н) вести технический паспорт многоквартирного дома в соответствии требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;
- о) проводить прием граждан, рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан и принимать соответствующие меры, а также выдавать проживающим в доме гражданам расчетные документы и справки о размере занимаемых помещений, о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, об отсутствии задолженности, о совместном проживании и другой необходимой гражданам информации в пределах представленных Заказчиком полномочий, в срок не превышающий 30 календарных дней со дня поступления обращения, заявления, жалобы и пр.;

5.2.2.2. Управляющая организация может быть наделена иными обязанностями, предусмотренными законодательством и договорами, на основании решений собственников жилья.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

а) возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств, в случае, если действия/бездействия управляющей организации нанесли ущерб имуществу собственника жилья;

6.3. При обнаружении существенных недостатков выполненной работы (оказанной услуги) по содержанию общего имущества Заказчик вправе потребовать повторного выполнения работы (оказания услуги).

6.4. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Заказчику из-за недостатков в содержании общего имущества возникших до заключения

настоящего Договора; за текущее состояние общего имущества многоквартирного дома подробно описанного в Акте приема-передачи дома, также неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств; если докажет, что вред возник вследствие непреодолимой силы или вины Заказчика.

6.5. Заказчик, виновный в порче общего имущества в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство и перепланировку жилого помещения, несет ответственность в соответствии с Жилищным кодексом РФ и законодательством об административных правонарушениях.

7. Особые условия

7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не урегулированных Договором, в т.ч. возникших по объективным причинам, вызванным инфляцией, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, оплачиваются Заказчиком дополнительно.

7.2. В случае регулярного уклонения Заказчика от оплаты выполненных услуг (работ) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация, после письменного уведомления Заказчика, вправе прекратить предоставление отдельных видов, либо всех услуг по настоящему Договору.

7.3. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Заказчиком в рамках действующего законодательства.

8. Срок действия и порядок расторжения Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами настоящего Договора и распространяет свое действие до момента проведения органом местного самоуправления конкурса на право управления многоквартирным домом и признания такого конкурса состоявшимся.

8.2. истечение срока действия Договора не освобождает Заказчика от обязательств по оплате оказанных услуг управляющей организацией.

9. Прочие условия

9.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены в письменной форме.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

Заказчик:

Управляющая организация:

Собственник жилого/ не жилого помещения

паспорт серии _____ № _____,
выдан _____,
_____ года,

Проживающий по адресу: 188502,
Ленинградская область, Ломоносовский район,
деревня _____, дом _____,
корпус _____, кв. _____,

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилкомгарант Ломоносовского района»
ИНН 4725001249
КПП 472501001
ОГРН 1154725000396
Фактич.адрес: Россия, 188515, Ленинградская
область, Ломоносовский р-н, с. Русско-Высоцкое, д.3

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(Утв. Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 “О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения”)

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;
- 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, 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;
- 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 жуками-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 примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);
- при выявлении повреждений и нарушений - 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;
- 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;

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 (при их наличии):

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

17. 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);
- 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;
- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

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

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);
- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

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

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

- сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов 2 раза в неделю;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек 1 раз в месяц;
- мытье окон 1 раз в год;
- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов) по мере необходимости;
- 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, по мере необходимости.

23. 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, в пределах придомовой территории не более 10 м от фасада здания:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);
- очистка придомовой территории от наледи и льда;
- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

24. 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 приемка.

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 20 куб. метров;

26. 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.

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

***Приложение № 2
к Временному договору управления многоквартирным домом***

Цена за 1 м² общей площади за содержание и ремонт жилого помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, вывозу мусора, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных жилых домах на территории муниципального образования Пениковское сельское поселение

№ п/п	Категория жилых домов	Цена за 1 м ² общей площади (для коммунальных квартир и общежитий жилой площади) руб.
1.	Жилые дома, построенные с 1971г.	
	- панельные со всеми видами благоустройство, кроме лифта	18.00
	- кирпичные без благоустройств	16.00
	- кирпичные, неблагоустроенные с центральным отоплением	16.00
2	Жилые дома, построенные в 1951-1970 г.	
	- кирпичные со всеми видами благоустройств, кроме лифта	15.00
	- кирпичные без благоустройств	13.00
3.	Жилые дома, построенные в 1931-1950 г.	
	- деревянные без благоустройств	08.00
4.	Для коммунальных квартир и общежитий независимо от года постройки	15.00