

**ДОГОВОР**  
**содержания и ремонта общего**  
**имущества в многоквартирном доме**

г. Новокузнецк

"01" июля 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новокузнецк, ул.Энтузиастов, дом №33, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и ООО «Академия ЖКХ», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Еникеева Евгения Махсудовича, действующего на основании Устава с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны»,

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения надлежащего содержания и ремонта общего имущества, обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул.Энтузиастов, дом №33.

1.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г.Новокузнецк, ул.Энтузиастов, дом №33 (Протокол от "24" июня 2019 г.).

1.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех Собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме и согласованы решением общего собрания собственников помещений, оформленным протокол общего собрания собственников помещений.

1.4. При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. № 170, Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 г. № 25 и иными нормативно-правовыми актами, регламентирующими деятельность, направленную на надлежащее содержание и ремонт.

1.5. При заключении настоящего договора Собственники (жилых, нежилых) помещений в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.



## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства выполнять работы и (или) оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. За выполнение указанных работ и оказание услуг Собственники выплачивают Исполнителю вознаграждение в соответствии с условиями настоящего договора.

2.3. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предоставляемых Собственникам, приведен в Приложении N 1 к настоящему договору.

2.4. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

### 3.1. Обязанности Сторон:

3.1.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности.

3.1.2. Создавать и обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан и деятельности организаций, находящихся в нежилых помещениях многоквартирного дома.

3.1.3. Раскрывать информацию о своей деятельности в сфере управления многоквартирным домом.

### 3.2. Собственники обязуются:

3.2.1. Своевременно и полностью вносить плату по настоящему договору на основании представленных Исполнителем актов о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ и счетов.

3.2.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для выполнения работ, предусмотренных настоящим договором, а также осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственников и входящего в состав общего имущества дома, а также для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с собственниками время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

### 3.3. Собственники имеют право:

3.3.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему договору.

3.3.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.3.3. Требовать от Исполнителя изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с п. 4.3 настоящего договора, в течение трех месяцев после выявления соответствующего



нарушения условий договора по содержанию и ремонту общего имущества с представлением соответствующего акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, подписанного Сторонами по настоящему договору.

3.3.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему договору.

3.3.5. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего договора.

3.3.6. Требовать от Исполнителя ежемесячного представления акта о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3.4. Исполнитель обязан:

3.4.1. Осуществлять надлежащее содержание и ремонт общего имущества 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, регулирующих положения, способствующие выполнению цели договора.

3.4.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору.

3.4.3. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по договору.

3.4.4. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в МКД, связанные с выполнением работ по настоящему договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим договором.

3.4.5. Рассматривать претензии Собственников, оформленные в письменном виде, принимать меры, необходимые для устранения указанных недостатков в установленные сроки.

3.4.6. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считаются выявленными, если Исполнитель получил письменную претензию на их устранение.

3.4.7. Выставлять Собственникам платежные требования (квитанции) с предъявлением актов о приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ согласно договору.

3.4.8. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб и разместить ее в доступных для собственников и пользователей помещений дома местах.

3.4.9. В случае проведения работ, сопряженных с отключением инженерных систем многоквартирного дома от ресурсоснабжения, направить письменное уведомление о проведении работ, не позже чем за три дня до начала проведения таких работ, а в случаях, связанных с аварийными ситуациями, срочно уведомить Собственников.

3.4.10. Направлять Собственникам, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.5. Исполнитель вправе:

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

3.5.2. Прекращать оказание услуг в случае просрочки платежей по договору более



чем на три месяца.

3.5.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с Собственников сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.5.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора определяется исходя из перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, в соответствии с Приложением №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора, и вознаграждения Исполнителя Собственниками за выполнение работ и оказание услуг, в соответствии с условиями настоящего договора, в размере 2,00 руб. в месяц с 1 кв.м.

4.2. Цена договора и размер платы за содержание и ремонт 1 кв. м общей площади устанавливаются на общем собрании собственников МКД на срок, не менее чем на один год, с учетом предложений Исполнителя.

4.5. Плата по настоящему договору осуществляется на основании платежных документов, представляемых Исполнителем Собственникам, в срок не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

#### 6. ПОРЯДОК ФИКСАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка акта осуществляется Исполнителем. В случае признания Исполнителем или Собственником своей вины в возникновении нарушения Стороны могут не составлять акт. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт о нарушении условий договора составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Собственников Исполнителя, свидетелей и других лиц.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, общему имуществу), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

#### 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами



споры и разногласия разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон договора, военные действия, террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом, к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Стороны договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны договора.

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

8.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на один год и вступает в действие с 01 июля 2019г. Исполнитель обязан приступить к выполнению настоящего договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

9.2. Собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора или изменить отдельные его условия на основании решения общего собрания собственников МКД, в случае, если Исполнитель грубо нарушает существенные условия настоящего договора.

9.3. Иные изменения и (или) расторжение по другим основаниям настоящего договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством РФ, при условии письменного извещения другой Стороны.

9.4. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении договора по окончании срока его действия настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств, урегулирования спорных вопросов и полных расчетов между ними.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10.2. По вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Стороны договора по взаимному согласию определяют договорную территориальную подсудность споров, вытекающих из исполнения обязательств по настоящему договору:

- по искам, подсудным мировым судьям – судебный участок, в границы судебного участка которого входит многоквартирный дом по адресу: г. Новокузнецк,

ул.Энтузиастов, дом 33;

- по искам, подсудным районным судам общей юрисдикции – Куйбышевский районный суд г. Новокузнецка;

- по искам, подсудным Арбитражному суду – Арбитражный суд Кемеровской области.

10.4. Приложения к настоящему договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

1. Приложение № 1. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

2. Приложение № 2. Состав общего имущества многоквартирного дома.

3. Приложение № 3. Границы эксплуатационной ответственности.

4. Приложение № 4. Полномочия председателя совета многоквартирного дома.

5. Приложение № 5. Реестр собственников помещений МКД, подписавших договор управления.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Собственники

Приложение № 1 к договору содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме реестр собственников помещений МКД по адресу: г.Новокузнецк, ул.Энтузиастов, 33, подписавших договор содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме многоквартирным домом ООО «Академия ЖКХ» от «01» июля 2019г.

### Исполнитель

ООО «Академия ЖКХ»

Юр. адрес: 654041,г. Новокузнецк, ул. Батюшкова, дом № 30-42

Почт. адрес: 654041, г. Новокузнецк, ул. Батюшкова, дом № 30-4

Тел./факс: (3843) 200-460

ОГРН 1104218000512

ИНН 4218106718 / КПП 421701001

Р/с № 40702810926000006912 в Новокузнецком отделении

Кемеровского отделения № 8615 ПАО «Сбербанк России»

БИК 043207612

К/с № 30101810200000000612

Директор



Е.М. Еникеев



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

**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, отслоения 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, 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 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 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 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 отпиливания, 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 балконов (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 крыши многоквартирных домов:**

❖ проверка кровли на отсутствие протечек;

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

❖ выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкции, 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 отпирания 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 наружи эго 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 антикоррозионными 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;

❖ 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 приступах 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 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 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 оплошности 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 накипи и - 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 накипи и 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 накипи и 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 молниевой



защиты 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 лифтов (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; мытье окон;

❖ очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, 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 свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности 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, 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 населения.**

Директор  
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

**Собственники:** Приложение № 5 к договору содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.



## СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

### *1. В состав общего имущества включаются:*

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, не подвергнувшиеся несогласованной в установленном законе порядке перепланировке или переоборудованию);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции, исключая самовольно установленные тамбурные и иные перегородки и входные двери);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (исключая контрольный кран), расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений.

В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, обслуживающие более одного помещения и расположенные в помещениях общего пользования (подъезд, подвал, чердаки, мусорные камеры и иные помещения общего пользования). Система отопления, находящаяся внутри жилых помещений, состоящая из стояков и ответвлений до первых стыковых соединений, расположенных на ответвлениях от стояков.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях (исключая участки электросетей, подвергшихся переустройству (переносу) со стороны собственников (нанимателей).

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Собственников помещений с Управляющей организацией или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью.

Директор  
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

**Собственники:** Приложение № 5 к договору содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме



Приложение № 3  
к договору содержания и ремонта общего  
имущества в многоквартирном доме  
по адресу: г. Новокузнецк, ул. Энтузиастов, дом № 33 от «01» июля 2019 г.

## ГРАНИЦЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Границы эксплуатационной ответственности за внутридомовые инженерные (тепловые, электрические, водопроводные и канализационные) сети:

**Внутридомовые сети отопления** – от первого фланца подающей задвижки теплового узла, не включая приборы отопления в квартирах.

**Внутридомовые сети холодного водоснабжения** – от наружной стены здания до контрольного вентиля в квартирах не включая контрольный вентиль.

**Внутридомовые сети горячего водоснабжения** – от узла управления до контрольного вентиля в квартирах не включая его, на подводке каждого этажа.

**Внутридомовые сети канализации** – вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до 1-го колодца на внутридомовой сети.

**Сети электроснабжения** – от контактных соединений кабеля 0,4 кВ до автоматов включительно (за исключением электросчетчиков).

Директор  
ООО «Академия ЖКХ»



Е.М. Еникеев

**Собственники:** Приложение № 5 к договору содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

## **ПОЛНОМОЧИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ, в случае если в многоквартирном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Председатель совета многоквартирного дома имеет право:**

- 1) представлять интересы Собственников помещений в многоквартирном доме во взаимоотношениях с Исполнителем, во всех государственных и муниципальных органах и учреждениях, в том числе во взаимоотношениях с правоохранительными органами и другими организациями по вопросам содержания, ремонта, надлежащей эксплуатации и сохранности общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории;
- 2) совместно с инициативной группой (если таковая имеется) организовывать общие собрания собственников;
- 3) участвовать в согласовании условий договора, заключаемого между Собственниками помещений в многоквартирном доме и Исполнителем;
- 4) рассматривать факты нарушений правил содержания общего имущества многоквартирного дома и благоустройства территории многоквартирного дома и правил содержания домашних животных. Принимать меры общественного воздействия к нарушителям порядка, а в необходимых случаях привлекать соответствующие органы для принятия к нарушителям мер административного воздействия;
- 5) принимать участие при снятии показаний общедомовых (коллективных) приборов учета коммунальных ресурсов;
- 6) от имени собственников помещений в многоквартирном доме подписывать акты о приемке выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему договору;
- 7) принимать участие в проведении осмотров состояния общего имущества многоквартирного дома, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовки перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- 8) самостоятельно решать вопросы, относящиеся к его компетенции и не требующие проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Председатель совета многоквартирного дома обязан:**

- 1) вносить предложения для обсуждения на общем собрании Собственников помещений вопросов, касающихся содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) утверждать сметную стоимость работ по текущему ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме;
- 3) контролировать выполнение Исполнителем своих обязательств по настоящему договору;



4) участвовать в комиссиях по приемке всех видов работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе по приемке работ при подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации с правом подписи в акте приема-передачи выполненных работ (оказанных услуг);

5) контролировать сумму сбора средств по многоквартирному дому за жилищные услуги и коммунальные услуги, а также обоснованность их расходования;

6) проводить работу по привлечению жителей к участию в мероприятиях по сохранности жилищного фонда, инженерного оборудования многоквартирного дома и запирающих устройств, соблюдению чистоты и порядка в подъездах многоквартирного дома и на прилегающей территории, в том числе к проведению субботников;

7) принимать участие в осуществлении мероприятий, направленных на энергосбережение и энергетическую эффективность;

8) наблюдать за сохранностью и работой инженерного и технического оборудования, приборов отопления, освещения подъездов, а также утеплением фрагм, входных дверей в подъезды, подвальных помещений чердаков; при обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя;

9) осуществлять контроль за сохранностью запоров полуподвальных, подвальных и чердачных помещений, принимать меры по предотвращению проникновения посторонних лиц в эти помещения; в случае обнаружения немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации, а также в полицию;

10) при получении информации о неисправностях и авариях на внутридомовых инженерных системах, нарушениях Собственниками помещений правил пользования жилыми помещениями, а также порядка производимых перепланировок и переустройств, информировать об этом Управляющую организацию;

11) при авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных неисправностей, носящих коллективный характер для Собственников помещений в многоквартирном доме, немедленно сообщить о них в аварийно-диспетчерскую службу Исполнителя и допустить в помещение для осмотра места аварии и ликвидации её причин;

12) не реже одного раза в год отчитываться о проделанной работе на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме;

13) получить до 5 числа месяца, следующего за отчетным месяцем оформленные Исполнителем акты выполненных работ и оказанных услуг в четырех экземплярах, в 7-дневный срок с момента получения проверить, подписать и вернуть три экземпляра актов в Исполнителю либо в этот же срок направить в адрес Исполнителя письменный мотивированный отказ от приёмки работ (услуг).

Если в течение 7 дней с момента получения председателем совета многоквартирного дома актов выполненных работ и оказанных услуг Исполнитель не получил подписанные акты выполненных работ и оказанных услуг либо мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате. При поступлении мотивированного отказа от приёмки работ (услуг) Исполнитель в 10-дневный срок рассматривает мотивированный отказ и при наличии оснований корректирует акты выполненных работ и оказанных услуг либо направляет письменный ответ о несостоятельности доводов возражений председателя совета многоквартирного дома.

В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

Директор  
ООО «Академия ЖКХ»

Е.М. Еникеев

**Собственники:** Приложение № 5 к договору содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

