



**ДОГОВОР № 1**  
**оказания услуг и выполнения работ**  
**по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома**

«1» января 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Искра», оказывающее услуги и выполняющее работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора **Соболева Михаила Андреевича** действующего на основании Устава с одной стороны, и «Управляющая организация» Общество с ограниченной ответственностью «Искра», в лице директора **Соболева Михаила Андреевича** действующего на основании Устава, Решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, Договора управления многоквартирным домом, именуемый в дальнейшем «Заказчик» в качестве посредника по поручению собственников от имени и за счет собственников помещений многоквартирного дома с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Состав общего имущества многоквартирного дома** включаются:

- 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, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;
- Крыши;
- Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции;
- Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в т.ч. отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;
- Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- 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, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

1.2. **Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме** собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.3. **Содержание общего имущества многоквартирного дома** – комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества и контроль за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии и работоспособности, наладке регулированию инженерных систем, в том числе включает:

- Уборку общего имущества многоквартирного дома (подвала, чердака, крыши, подъезда, лестничных площадок и маршей);
- Содержание придомовой территории (уборка, благоустройства участка);
- Техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу;
- Содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;
- Обслуживание технических устройств.

1.4. **Ремонт общего имущества многоквартирного дома** – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов дома, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций и т.д. в том числе включает:

- ремонт общего санитарно-технического оборудования и общедомовых систем;
- ремонт электротехнического оборудования;
- ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории.

1.5. **Собственник** - физическое или юридическое лицо владеющее на праве собственности жилым или не жилым помещением в многоквартирном доме.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего договора является возмездное оказание услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290.

2.1.1. **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;
  - при выявлении нарушений-разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
  - проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений-восстановление их работоспособности.

2.1.2. **Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:**

- проверка температурно-влажностного режима оказания услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, установленных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290;
- 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 подпольев, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

2.1.3. **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;
- в случае выявления повреждений и нарушений-составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

2.1.4. **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 за- швах, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, кор- рупции 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 кирпичн, 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 жуками-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.
- 2.1.5. 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 ил выдергивания стальных связей и анкеров, поврежденнй кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;
  - 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;
- 2.1.6. 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.
- 2.1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши многоквартирных домов:**
- проверка кровли на отсутствие протечек;
  - выявление деформации и повреждений 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 чердак, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
  - проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренажного слоя, мест опирания железобетонных кор 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 очистки 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, окраса металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;
  - 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.
- 2.1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:**
- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности креплений 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;
  - при выявлении повреждений и нарушений- разработка алана 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;
- 2.1.9. 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.
- 2.1.10. 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.
- 2.1.11. 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;
  - при выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- 2.1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:**
- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
  - при выявлении нарушений в отопительный период – незамедлительный ремонт. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
- 2.1.13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:**
- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

