**К вопросу № 3**

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения оборудование.  Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право на владение, пользование и в установленных Жилищным Кодексом РФ и гражданским законодательством  [пределах](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_216204/4e28246c5f6dca9d18b86f71299925d034a15ecf/#dst100528) , распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме.

По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304068/5bdc78bf7e3015a0ea0c0ea5bef708a6c79e2f0a/#dst100370) от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

На основании п.4 ст. 36 ЖК РФ использование общедомового имущества для ведения какой-либо производственной, коммерческой, рекламной деятельности с целью получения прибыли или некоммерческими целями **разрешается только по решению Общего собрания собственников помещений.** Решение принимается большинством, не менее 2/3 голосов.

При этом, Общим собранием собственников устанавливается **Уполномоченное лицо**, **в лице конкретного собственника или Правления ТСЖ**, осуществляющее представление интересов всех собственников общедомового имущества.

Уполномоченное лицо, **по решению Общего собрания,** принятому в результате утверждения данного Положения, имеет право предоставлять третьим лицам во владение и/или пользование помещения, в том числе на технических этажах, участках кровли и т.п., относящихся к общедомовому имуществу**,**  на **основании возмездного** Договора аренды.

**При выборе Уполномоченным лицом Правления ТСЖ**, право подписи Договора предоставляется председателю Правления ТСЖ «Коломенская усадьба».

Для соблюдения норм жилищного и гражданского законодательства и с целью определения состава, содержания, правил взаимного использования и распоряжения общим имуществом в ТСЖ «Коломенская усадьба» разработан проект « Положения о составе имущества многоквартирного дома и порядка его использования собственниками помещений и третьими лицами»

**Правление ТСЖ «Коломенская усадьба» выносит данный документ на утверждение Общим собранием собственников жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (п.3, п.3.1 ч.2 ст 44 ЖК РФ) для юридического закрепления взаимных обязанностей по эксплуатации и использованию общедомового имущества.**

***ТСЖ «Коломенская усадьба»***

*ИНН 7725681261 КПП 772501001, ОГРН 1097746717530*

*115487, г. Москва, пр-т. Андропова, д. 42, корп. 1*

**УТВЕРЖДЕНО**

*Решением общего собрания собственников помещений*

*многоквартирного дома по адресу: 115487, г. Москва*

*проспект Андропова дом 42, корпус 1,*

*Протокол № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г.*

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о составе общедомового имущества многоквартирного дома**

**и порядка его использования собственниками помещений и третьими**

**лицами (п.3 и 3.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ)**

**г. Москва - 2019**

**I. Использование и содержание общедомового имущества**

Настоящее Положение разработано на основании Жилищного кодекса РФ, «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03 апреля 2013 года, Устава ТСЖ «Коломенская усадьба», актов и норм действующего законодательства РФ.

**1. Определение состава общего имущества**

1.1. Состав общего имущества определяется:

- всеми собственниками помещений доме (далее - собственники помещений) и **утверждается Общим собранием** - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества.

1.2. В состав общего имущества включаются (Приложение № 1):

\* Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное 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, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

\* механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;

\* автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления

коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов

(приборов учета, устройств сбора и передачи данных;

\* иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

многоквартирного дома, включая электрощитовые, тепловой пункт, предназначенные для обслуживания дома, детская площадка;

\* внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных 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 том числе 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

**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, является внешняя граница стены дома, а **границей эксплуатационной ответственности** - место соединения коллективного (общедомового) прибора учета, распределительного устройства, коммутатора с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом.

**2. Правила пользования общим имуществом, порядок перепланировки и переоборудования , сдачи помещений общего пользования и общедомового имущества**

**а) Правила пользования общим имуществом, порядок перепланировки и переоборудования**

2.1. Собственники помещений и Правление ТСЖ вправе использовать общедомовое имущество в целях, соответствующих нормам проживания и деятельности ТСЖ и обязаны соблюдать положения действующего законодательства.

2.2. Собственники (арендаторы) обязаны самостоятельно принимать необходимые меры по предотвращению ущерба объектам общей собственности товарищества, без соответствующего согласования с Правлением и Общим собранием ТСЖ. 2.3. Собственники обязаны использовать объекты общей собственности по их прямому назначению, не нарушать интересы и права других собственников по пользованию данными объектами, соблюдать установленный Правлением ТСЖ и Общим собранием порядок пользования объектами общей собственности дома. Соблюдать государственные технические, противопожарные, санитарные и иные правила их содержания, а также правила содержания общедомового имущества. 2.4. Собственники имеют право предоставлять во владение и /или в пользование, принадлежащее им на праве собственности помещения физическим лицам на основании договора найма, безвозмездного пользования или ином законном основании, а также юридическим лицам, на основании договора аренды или ином законном основании. При этом, собственники помещений несут ответственность за действия или бездействие лиц проживающих в помещениях, повлекших за собой нанесение ущерба(вреда) **помещениям общего пользования** **и** **общедомовому имуществу.** 2.5. В случаях нарушения пользователями/арендаторами настоящего Положения, Устава ТСЖ, законодательства РФ, Правление ТСЖ имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы, применения мер административного или уголовного воздействия к нарушителям, или принуждения к расторжению договора найма/ аренды.

2.6. Собственники помещений имеют право производить усовершенствование и изменения внутри принадлежащего им на праве собственности жилого/нежилого помещения, если оно **не нарушает структурной целостности несущих конструкций дома, а также систему функционирования общих инженерных коммуникаций**. При этом, под общими инженерными коммуникациями понимаются: трубопроводы, холодной и горячей воды, системы отопления, электропроводка, вентиляционные шахты и каналы, фановая канализация, пожарная сигнализация, слаботочные сети и.д., **предназначенные для общего пользования.** 2.7. Собственники помещений имеют право проводить переустройство, перепланировку, переоборудование и ремонт помещений, находящихся в общем пользовании, и прочего общедомового имущества. При этом: перепланировки и переустройства , связанные:

\* с изменением назначения или ликвидацией помещений, предназначенных для совместного пользования;

\* затрагивающие целостность конструктива дома и его отдельных частей6 капитальных стен, межэтажных перекрытий, окон;

\* с переносом общих инженерных сетей, возведением дополнительных строений и пристроек к дому, выделением отдельных входов и другие аналогичные работы,

допускаются **только** на основаниях предусмотренных действующим законодательством и Уставом ТСЖ, **по** **решению Общего собрания**, на основании проекта, утвержденного в установленном порядке. 2.8. Перепланировки и переустройства, связанные с незначительными или временными изменениями в конструкции помещений общего пользования, установки предметов мебели, осветительных приборов, возведение временных перегородок, установка и замена дверей, проведение ремонтов общих помещений, установка вывесок и рекламных конструкций допускается по согласованию с Правлением ТСЖ, если данные работы не нарушают прав других собственников на пользование общим имуществом, подлежащем перепланировке (переустройству). 2.9. Перепланировки, переустройства, ремонты, проводимые собственниками по согласованию с Правлением ТСЖ должны отвечать следующим условиям:

\* удовлетворять санитарным, противопожарным и другим требованиям государственных надзорных органов;

\* не должны нарушать права собственников на доступ к своим помещениям, а также к другому общему имуществу, такому как лифты, мусоропроводы, лестничные клетки, электрощитовые, приборы учета, коммуникационные панели(шкафы);

\* участие в переустройствах и перепланировках, а также в затратах по последующему содержанию имущества, появившегося в процессе переустройства, носит сугубо добровольный характер;

\* собственники, ранее не участвовавшие в переустройстве, имеют право в любой момент присоединиться к собственникам пользующимся результатами переустройства, при этом они должны компенсировать затраты на переустройство, пропорционально своей доле в общем объеме затрат и в дальнейшем участвовать в содержании данного имущества.

\* в ходе и после окончания работ по переустройству должен быть обеспечен доступ к общему имуществу, обслуживающему персоналу ТСЖ или по поручению Правления ТСЖ сторонним организациям и третьим лицам.

2.10. В случае нанесения ущерба общедомовому имуществу действиями собственников, занимающихся перепланировкой (переустройством) общедомового имущества, **виновные обязаны возместить сумму ущерба ТСЖ.**

**б )** **Порядок** **сдачи помещений общего пользования и общедомового имущества собственникам помещений и третьим лицам на возмездной основе.**

2.11. На основании части 4 статьи 36 ЖК РФ использование общедомового имущества для ведения какой-либо производственной, коммерческой, рекламной деятельности с целью получения прибыли или некоммерческими целями **разрешается только по решению Общего собрания собственников помещений.** Решение принимается большинством, не менее 2/3 голосов. Общим собранием собственников утверждаются лица (не более трех, как правило от каждого подъезда многоквартирного дома), из числе собственников помещений многоквартирного дома и не менее двух членов Правления ТСЖ (далее - Уполномоченное лицо), обеспечивающее представление интересов всех собственников многоквартирного дома. Уполномоченное лицо из своего состава избирает полномочного представителя который от имени собственников помещений многоквартирного дома предоставляет интересы собственников помещений при передаче третьим лицам во владение и/или пользование помещения, в том числе на технических этажах, участках кровли и т.п., относящихся к общедомовому имуществуна основании возмездного Договора аренды, в том числе при подписании, расторжении, пролонгации. Избрание Уполномоченным лицом полномочного представителя происходит путём голосования простым большинством голосов. Итоги голосования оформляются протоколом, который подписывается лицами, принимающими участие в голосовании.

При принятии решения о размещении объектов наружной информации, включающих любые информационные и прочие вывески, рекламоносители любого типа, несущие информацию коммерческого и\или не коммерческого характера, Уполномоченное лицо руководствуется Постановление Правительства Москвы от 25 декабря 2013 года № 902 ПП (с изменениями от 10 декабря 2014 года).

Объекты, входящие в состав общедомового имущества, могут быть предоставлены на праве первоочередности в дополнительное пользование физическим и юридическим лицам, которые являются собственниками помещений в доме. При передаче части общедомового имущества в пользование третьим лицам, не должны быть нарушены права и законные интересы граждан и юридических лиц, являющихся долевыми собственниками общедомового имущества, в обслуживании и эксплуатации данного имущества.

Право заключения (подписания) Договоров о **возмездном использовании** общедомового имущества (в том числе о предоставлении части фасада), и иных документов, по исполнению Договоров о **возмездном использовании** общедомового имущества (в том числе о предоставлении части фасада) осуществляет Уполномоченное лицо от имени полномочного представителя. Неотъемлемой частью такого договора является протокол избрания Уполномоченным лицом полномочного представителя.

В целях получения дополнительного дохода для ТСЖ, Правление ТСЖ правомочно принимать решение:

\* о сдаче свободных помещений третьим лицам для производственной, коммерческой, благотворительной и иной деятельности., за исключением размещения таких объектов, как рестораны, кафе, продуктовые магазины);

\* о размещении рекламы, не нарушающей права собственников, на фасадах дома, в лифтах, подъездных холлах;

\* о предоставлении разрешений на установку провайдерского оборудования, проведение линий интернета, кабельного телевидения и т.д.. в помещениях, относящихся к общедомовому имуществу.

**Стоимость сдачи в аренду, на возмездной основе, помещений общего пользования и общедомового имущества определяется на основании рыночной цены за кв.м. в районе Нагатино-Садовники на день заключения Договора.**

Все денежные средства, поступившие от передачи во владение и/или пользование помещений третьим лицам, принадлежат всем собственникам помещений многоквартирного дома и могут быть направлены на проведение дополнительных ремонтных работ, устранение последствий аварий, благоустройство, уменьшения оплаты за содержание жилья и иные виды деятельности, не противоречащие требованиям действующего законодательства.

В случае нарушения пользователями/арендаторами настоящего Положения, устава ТСЖ, законодательства РФ, Правление ТСЖ имеет право добиваться в законном порядке, в том числе через судебные органы применения мер **административного или уголовного воздействия к нарушителям, или принуждения к расторжению Договора аренды.**

**3. Обязанности собственников в содержании общего имущества**

3.1. Содержание общего имущества – прямая обязанность всех собственников помещений в доме. Содержание общего имущества проводится за счет средств собственников, для чего Общим собранием ежегодно утверждается смета по ремонту и тариф сбора средств. Обязанность Правления ТСЖ - инициировать проведение Общего собрания и составить смету расходов.

3.2. Всё имущество дома, которое находится в общедолевой собственности должно находиться в исправном состоянии. Проведение ремонтных работ общего имущества дома проводится из «средств капитального ремонта» или из средств статьи расходов «текущий ремонт». Правление ТСЖ определяет техническое состояние каждого объекта в доме, производит расчет использования денежных средств. При этом Правление ТСЖ руководствуется Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.02.2006 г.

3.3. В целях поддержания общего имущества в удовлетворительном состоянии организуется правильная его эксплуатация. Проведение мероприятий, направленных на содержание общего имущества, осуществляться своевременно, непрерывно в течение года, не допуская приведения общего имущества в негодность.

3.4. Правление ТСЖ и собственники помещений, осуществляют контроль за установленной периодичностью проведения осмотров общего имущества, с составлением соответствующих акты осмотров. На основании результатов этих осмотров планируются мероприятия по устранению нарушений содержания общего имущества дома.

3.5. Основные усилия собственников и Правления ТСЖ должны быть направлены на:

\* обеспечение полной готовности инженерных коммуникаций к приему коммунальной услуги от ресурсоснабжающей организации и предоставления её собственнику.

\* проведение проверки коммуникаций и их ремонт, отвечающих за теплоснабжение дома при подготовке дома к осенне-зимнему периоду;

\* обеспечение работоспособного состояния всех общедомовых счетчиков, которые необходимы для предоставления коммунальной услуги. необходимы для предоставления коммунальной услуги;

\* обеспечение в надлежащем состоянии всех помещений общего пользования;

\* организацию проведения всех мер пожарной безопасности в соответствии с Законодательством Российской Федерации;

\* проведение обязательных мероприятий по энергосбережению в доме и повышения его

энергетической эффективности;

**4. Проведение ремонтов общего имущества**

4.1 Для поддержания общего имущества дома в соответствие с Правилами содержания,

ежегодно планируются и проводятся работы за счет статьи содержания и текущего ремонта ( Перечня работ по текущему ремонту общего имущества).

4.2. При физическом износе какого-либо элемента общего имущества превышающем допустимые нормы, и невозможности проведения работ за счет статьи «**текущего ремонта**», планируется проведение **капитального ремонта** данного элемента общего имущества.

При проведении капитального ремонта производится **полная замена** изношенных (неисправных) элементов общего имущества.

4.3. К работам планируемым по статье « **капитальный ремонт**», относятся:

- замена всех видов инженерных коммуникаций ( холодного, горячего водоснабжения, отопления, водоотведения, канализации, включая лежаки и стояки в квартирах)

- восстановление систем вентиляции, противопожарной сигнализации;

- ремонт или замена пассажирских и грузовых лифтов (допускается поэтапная замена);

- ремонт кровельного покрытия всего дома;

- ремонт помещений технических этажей, без изменения схем коммуникаций;

- ремонт паркингов ( восстановление напольных покрытий, ремонт несущих стен);

- ремонт фасада дома ( утепление, восстановление, замена пластиковых окон в местах общего пользования, капитальный ремонт балконных плит, межэтажных поясков);

- ремонт фундамента дома ( восстановление несущей способности, гидроизоляционные работы).

4.4. Решение о проведении работ **по статье «капитальный ремонт»** принимается **Общим собранием собственников.**

**5. Что запрещается при эксплуатации общедомового имущества**

5.1. Собственникам помещений запрещается размещать, складировать личное имущество в помещениях относящихся к местам общего пользования без соответствующего **разрешения Правления ТСЖ**.

5.2. Собственникам помещений запрещается устанавливать навесы, дополнительное оборудование, размещать шезлонги(лежаки) на открытых участках эксплуатируемой кровли, без **разрешения Правления ТСЖ**.

5.3. Собственникам запрещается оставлять, хранить или разрешать хранение третьим лицам каких-либо предметов в местах общего пользования( за исключением мест, отведенных под кладовые), без соответствующего **решения Правления ТСЖ**. **Категорически запрещается хранение в помещениях кладовых, паркингах бензина, или других взрывчатых, легковоспламеняющихся и токсичных веществ.**

5.4. Запрещается самостоятельно вывешивать объявления на лестничных клетках, лифтах, дверях и т.д. Для вывешивания объявлений, как касающихся деятельности ТСЖ, так и личного характера, использовать информационные доски в холлах 1-го этажа и у входных дверей. Категорически запрещается делать надписи на стенах, дверях, ступеньках лестниц, в кабинах лифтов и на любых поверхностях конструктивных элементов дома.

5.5. Запрещается , за исключением специально отведенных мест, оставлять без присмотра детские коляски, самокаты, велосипеды, игрушки, части мебели в элементах совместного пользования дома, как-то лестничных клетках, подъездах, местах стоянки автотранспорта и т.п.

5.6. Запрещается развешивать веревки, устанавливать сушилки для белья или другие подобные устройства для вывешивания каких-либо предметов (одежды, ковров, вывесок и пр.) за пределами лоджий и балконов, а также в элементах совместного пользования, за исключением мест, специально отведенных для этой цели.

5.7. Запрещается установка собственниками помещений дополнительных радио и телевизионных антенн, на кровле кома, **без согласования с Правлением ТСЖ.**

5.8. Запрещается самовольно осуществлять доступ в закрытые помещения общего пользования: технические этажи, крыши, помещения лифтового хозяйства, электрощитовые, вентиляционные и лифтовые шахты, шахты и приемные камеры мусоропровода, помещения для хранения инвентаря; Самовольно, без разрешения и присутствия технического персонала, открывать распределительные коробки электросетей в местах общего пользования, закрывать вентили трубопроводов, клапана вентиляции и т.д.

5.9. Строго соблюдать правила пользования лифтами, как объектами повышенной опасности. Не допускать действий, не предусмотренных Правилами эксплуатации и содержания лифтов. Специальные правила пользования лифтами должны быть вывешены в самих лифтах (лифтовых холлах).

**II. Перечень работ проводимых по содержанию и ремонту общедомового имущества**

**1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций здания.**

**1.1 Работы, выполняемые в отношении 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, коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали.

- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - определение и документальное фиксирование, организация обследоваания и ремонта.

**1.2. Работы, выполняемые по содержанию технических этажей и паркингов:**

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

- проверка состояния помещений, входов 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 паркингов и технических этажей, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

**1.3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен:**

- 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 дома, целостность межэтажных поясов;

- выявление мест с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен. В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению их эксплуатационных параметров.

**1.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий:**

- 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;

- 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;

- выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок;

- выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности;

- 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.

**1.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий:**

- 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 межэтажных поясах, трещин в основном материале элементов дома.

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

**1.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания кровли:**

- проверка кровли на отсутствие протечек;

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

- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, выходов на крыши;

- осмотр водоприемных воронок внутреннего водостока;

- проверка состояния защитных плит и ограждений;

- проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена под кровельных помещений;

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

- осмотр потолков верхних этажей дома для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания 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 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.

**1.7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц:**

- 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 железобетонных лестниц.

- выявление наличия сколов, трещин, отслоений декоративного облицовочного материала лесниц.

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

**1.8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов:**

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

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

- выявление нарушений эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и входных групп, въездов в паркинги;

- 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.

1.9. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме:**

- выявление 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.

1.10. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки дома:**

- 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.

1.11. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу:**

- проверка состояния основания, поверхностного слоя.

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

**1.12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу:**

- 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. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества:**

**2.**1. **Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов:**

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода. При выявлении засоров - незамедлительное их устранение;

- чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборных камер и их оборудования.

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

**2.2. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления:**

- 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 не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектных 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.

**2.3. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:**

- 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;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

**2.4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):**

- 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.

**2.5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования:**

- 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.

**2.6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов:**

**-** организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифтов;

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифтов;

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

**3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества:**

**3.1. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества:**

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, 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, приямков, текстильных матов);

- проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция.

**3.2. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:**

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

- сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности 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.

**3.3. 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 крылец и площадок перед входом в подъезды, очистка металлической решетки и приямка.

**3.4. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:**

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;

- 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.

**3.5. 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.

**3.6. Услуги, обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества:**

**-** устранение аварий инженерных сетей в предельно-допустимые сроки;

- хранение и ведение технической документации по дому;

**-** заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества с подрядными организациями, контроль качества исполнения работ;

- заключение договоров на обеспечение коммунальными ресурсами;

- осуществление контроля за качеством коммунальных услуг;

- подготовка предложений о проведении капитального, текущего ремонта и плановых работ;

- начисление и сбор платы за содержание и ремонт, коммунальные услуги, выдача справок;

- взыскание задолженности по оплате услуг;

- информационные услуги для собственников, потребителей услуг и работ, обязательных для исполнения в соответствии с законодательством РФ.

**III. Заключительные положения.**

4.1. Настоящее положение вступает в силу с момента **утверждения решением Общего собрания собственников помещений** многоквартирного дома и прекращает своё действие с принятием нового Положения.

4.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Положению действительны только после одобрения их Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

**Рассмотрено и принято**

Правлением ТСЖ «Коломенская усадьба»

Протокол № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019г.