

Д О Г О В О Р(проект)
управления многоквартирным домом

_____ «__» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Север-Инвест» (ООО «УК «Север-Инвест»), именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице генерального директора Потапова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений (жилых / нежилых) многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», заключили настоящий многосторонний Договор управления многоквартирным жилым домом по адресу: **дом Ярославская область** на основании решения общего собрания собственников.

Управляющая организация и Собственники в дальнейшем именуются «Стороны».

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственников жилых / нежилых помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества (Приложение №4,5) в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности (Приложение №3), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома указаны в приложениях №4,5. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и /или настоящим Договором.

1.2. Настоящий договор является договором смешанного типа.

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Термины, используемые в настоящем договоре:

2.1.1. **Общее имущество** – это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты лифтовые и иные шахты, коридоры, чердаки, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электротехническое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома. Состав общего имущества определен сторонами договора в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.1.2. **Границы эксплуатационной ответственности** между общим имуществом и личным (внутриквартирным) имуществом Собственников – это линия раздела конструктивных элементов и элементов инженерных систем многоквартирного дома по признаку обязанности (ответственности) за их эксплуатацию. Границы эксплуатационной ответственности определены в Приложении № 3 к настоящему договору.

2.1.3. **Содержание общего имущества** Собственников – это выполнение Управляющей организацией комплекса работ и услуг по техническому обслуживанию состава общего имущества в течение срока действия договора. Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества определен в Приложении № 4 к настоящему договору.

2.1.4. **Текущий ремонт** – это работы, выполняемые с целью предупреждения износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей. Перечень работ по текущему ремонту определен Сторонами в Приложении № 5 к настоящему договору.

2.1.5. **Капитальный ремонт**– это проведение работ по устранению неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме связанных с заменой, и/либо восстановлением 50% и более процентов элементов общего имущества, подлежащего восстановлению.

2.2. Права и обязанности устанавливаются настоящим договором. В случае не урегулирования

правоотношений между Собственниками и Управляющей организацией настоящим договором Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. В рамках исполнения условий настоящего договора Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять выбор обслуживающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от имени и за счет Собственников, либо от своего имени и за счет Собственников.

3.1.2. Выполнять работы и оказывать услуги по содержанию общего имущества согласно Приложению №4. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме согласно Приложению №5.

3.1.3. Осуществлять начисление, сбор и перерасчет платежей Собственникам за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.4. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, с составлением соответствующих актов.

3.1.5. Устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственников с обязательным составлением актов Управляющей организацией, которые являются единственным способом фиксации количества и объема повреждений. Указанные акты составляются в течение 10 дней со дня получения сообщения о факте причинения вреда.

3.1.6. Путем обходов и осмотров проверять техническое состояние состава общего имущества, определенного в Приложении № 2. Обходы и осмотры осуществляются с периодичностью, установленной Постановлением Госстроя №170 от 23.09.2003 года.

3.1.7. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание самостоятельно.

3.1.8. Подготавливать экономические расчеты по планируемым работам и (или) услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, приращения и реконструкции общего имущества по запросу Собственников.

3.1.9. Принять и хранить техническую и иную документацию на многоквартирный дом, переданную Собственниками, а так же вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.10. Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для использования гражданами помещений в многоквартирном жилом доме, переданных Собственниками.

3.1.11. Принимать и рассматривать обращения, жалобы Собственников, в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, в течение 30 дней со дня получения письменного заявления от Собственника либо в сроки, установленные законом, а так же письменно или устно информировать его о решении принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Выдавать Собственникам справки и иные документы в пределах своих полномочий.

3.1.13. Представлять годовой отчет о выполнении предмета настоящего договора не позднее 01 апреля года следующего за отчетным, путем его размещения на информационных досках в многоквартирном доме и /или на общем собрании Собственников, созванном по инициативе Собственников, на сайте ГИС ЖКХ и/или на сайте управляющей организации www.invest.ru.

3.1.14. Информировать Собственников об изменении размеров установленных платежей, о сроках и продолжительности отключений и ограничений для проведения ремонтных работ за трое суток путем размещения соответствующей информации на досках объявлений дома, а при аварийных ситуациях за 1(один) день.

3.1.15. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.16. Организовать предоставление коммунальных услуг. Параметры качества предоставляемых коммунальных услуг должны соответствовать требованиям к качеству коммунальных услуг, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.17. Управляющая организация обеспечивает Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей компании путем указания данной информации на платежных документах и размещения объявлений на досках объявлений.

3.1.18. Приступить к исполнению настоящего договора в течение 30 дней с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом, если иной срок не предусмотрен решением общего собрания собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в

его исполнение правовых актов.

3.2.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников.

3.2.3. Информировать правоохранительные и надзорные органы о нарушениях норм действующего законодательства о порядке пользования помещениями, содержания общего имущества, соблюдении общественного порядка, допускаемых Собственниками помещений в доме.

3.2.4. Требовать внесения платы с Собственников за потребленные жилищные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами, иными нормативными правовыми актами и договором, уплаты неустоек (штрафов, пеней).

3.2.5. Принимать любые законные меры по взысканию задолженности по оплате за жилое помещение, в том числе, направлять предупреждения, уведомления, размещать информацию на досках объявлений с указанием номера квартиры должника.

3.2.6. Обращаться в органы судебной системы РФ с исковыми заявлениями (с заявлениями о выдаче судебных приказов) о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и другими исками, а так же заключать договоры об уступке требования уплаты задолженности.

3.2.7. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственниками время в занимаемое ими жилое (нежилое) помещение работников или представителей Управляющей организации (в т. ч. работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.8. Требовать от Собственников полного возмещения убытков, причиненных Управляющей организации по вине Собственников и (или) членов его семьи, а также других, проживающих совместно с ними граждан.

3.2.9. В заранее согласованное с Собственниками время осуществлять проверку правильности снятия Собственниками показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.10. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном законодательством, предоставление коммунальных услуг.

3.2.11. Осуществлять иные права по управлению и содержанию составом общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами, нормативными актами и настоящим договором.

3.2.12. В случае необходимости выполнения работ для предотвращения или ликвидации аварийной ситуации, угрожающей здоровью, безопасности граждан, для выполнения предписаний государственных органов надзора и недостаточности денежных средств собственников инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками. Стоимость работ определяется исходя из ТЕРр (территориальные единичные расценки на ремонтно-строительные работы) пропорционально площади помещения. Управляющая организация выставляет в счете-квитанции отдельной строкой стоимость выполненных работ. Собственники о выполнении указанных работ уведомляются путем размещения объявлений. Собственник подписывает наряд-задание (акт).

3.2.13. Производить обработку персональных данных Собственников и лиц совместно с ними проживающих с любой целью, предусмотренной ФЗ «О персональных данных», с правом передачи персональных данных третьим лицам.

3.2.14. Самостоятельно определять порядок и способ исполнения обязательств по настоящему договору с уведомлением собственников.

3.2.15. Информировать Собственников о предоставлении платных услуг, путем размещения информации на досках объявлений. Оказывать дополнительные платные услуги Собственникам помещений по их заявкам и за дополнительную плату.

3.2.16. По согласованию с собственниками распоряжаться общим имуществом, путем сдачи в аренду, размещения оборудования, предоставление в пользование с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание и текущий ремонт дома.

3.2.17. Приостанавливать выполнение работ и оказание услуг в случае не выполнения Собственниками своих обязательств по оплате работ и услуг по содержанию и текущему ремонту состава общего имущества многоквартирного дома.

3.2.18. Информировать Собственников многоквартирного дома о необходимости проведения текущего ремонта общего имущества данного дома.

3.2.19. В случае наступления аварийной ситуации, приводящей к нарушению прав иных собственников по безопасному проживанию и сохранности их имущества, и при этом, если устранение этой аварийной ситуации невозможно без вскрытия помещения и при отсутствии у Управляющей организации сведений о местонахождении пользователя помещения Управляющая организация имеет право вскрыть квартиру пользователя в присутствии правоохранительных органов, Управляющей организации и других собственников, с обязательным составлением акта.

3.2.20. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине

собственников или пользователей помещений.

3.2.21. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления услуг, в случае, если оно произошло по вине Собственника или третьих лиц.

3.2.22. Определять перечень мероприятий по ресурсосбережению.

3.2.23. При выявлении факта превышения объема коммунальной услуги (электроснабжения, водоснабжения и др.), предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме произвести замену индивидуальных приборов учета и выполнить другие мероприятия без дополнительного решения собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.24. Предоставлять иные услуги (радиовещания, телевидения, видеонаблюдения, техническое обслуживание домофона, кодового замка двери подъезда и т.д.), предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники доверяют Управляющей организации устанавливать цену договора (рыночную стоимость) и взимать денежные средства с интернет-провайдеров (организаций, предоставляющих услуги доступа к сети [Интернет](#) и иные связанные с Интернетом услуги). В дальнейшем полученные денежные средства расходуются на содержание и ремонт общего имущества дома.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание, текущий ремонт и прочие услуги в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.3.2. Использовать помещение по его назначению и поддерживать его в надлежащем состоянии;

3.3.3. Бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства придомовой территории, зеленым насаждениям. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме, загрязнению придомовой территории;

3.3.4. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения;

3.3.5. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества и оборудования, находящегося внутри помещения, не относящегося к составу общего имущества, указанному в Приложении №2;

3.3.6. Соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также Правила пользования и содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами. Не хранить в местах общего пользования личные и иные вещи (предметы);

3.3.8. Переустройство или перепланировку производить в порядке, предусмотренном нормами Жилищного кодекса Российской Федерации;

3.3.9. Не допускать установки на электросетях самодельных предохранительных устройств, загромождение чердачных помещений, коридоров, проходов, лестничных клеток, балконов, запасных выходов и др.;

3.3.10. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества через аварийно-диспетчерскую службу;

3.3.11. При временном (более 24 часов) или длительном отсутствии Собственников предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение на случай проведения аварийных работ;

3.3.12. Допускать в помещение в согласованные сроки представителей Управляющей организации, включая работников предприятий и организаций, имеющих право проведения работ с установками электро-, тепло-, газо-водоснабжения, канализации, для проведения профилактических работ, устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

3.3.13. Обеспечить беспрепятственный доступ к составу общего имущества, находящемуся внутри жилого (нежилого) помещения своими силами и за свой счет либо к общему имуществу, доступ к которому возможен только через жилое (нежилое) помещение.

3.3.14. Своевременно уведомлять Управляющую организацию в следующих случаях:

- 1) изменения числа проживающих в течение пяти дней, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временных проживающих граждан;
- 2) передачи (сдачи) в наем жилого помещения третьим лицам;
- 3) изменений в технических характеристиках квартир, установки приборов учета на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги;
- 4) смены Собственника жилого / нежилого помещения в многоквартирном доме, путем направления, в Управляющую организацию документа устанавливающего право собственности;

5) об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств газо-, водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты.

3.3.15. Предоставлять показания индивидуальных приборов учета (при их наличии) в установленные сроки и порядке в Управляющую организацию;

3.3.16. Своевременно сообщать Управляющей организации о фактах причинения ущерба имуществу собственников и третьих лиц путем подачи заявления о составлении акта;

3.3.17. Не производить работы на инженерных сетях дома, отнесенных к общему имуществу, без письменного согласования с Управляющей организацией;

3.3.18. Не устанавливать, не подключать и не использовать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;

3.3.19. Не использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (проведение слива воды из инженерных систем и приборов отопления);

3.3.20. Самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом и технический паспорт жилого (нежилого) помещения;

3.3.21. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов;

3.3.22. Не производить без письменного разрешения Управляющей организации:

Установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, а также не предназначенных для использования в домашних условиях, дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд в одном жилом (нежилом) помещении зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе - 4,5 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 года: с плитой на природном газе - 3 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе - 4 кВт; с электроплитой - 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник - 0, 2- 0,5 кВт.,

Электрочайник - 1,3 - 2,5 кВт.,

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь, 1,1 - 1,5 кВт.,

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.,

Стиральная машина -2,0-4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники/наниматели обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

3.3.23. Не выполнять ремонтные работы в жилом (нежилом) помещении по скрытию общего имущества в многоквартирном доме, в частности инженерных систем.

3.3.24. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц и пчел. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

3.3.25. Не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки, не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы, не создавать шум в жилых помещениях и местах общего пользования, уровень которого превышает допустимые нормы, соблюдать правила пользования системой канализации, установленные нормативными документами.

3.3.26. Выбрать на общем собрании собственников помещений совет многоквартирного дома и уполномочить его членов для представления интересов всех собственников помещений перед Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.27. При выявлении управляющей организацией факта превышения объема коммунальной услуги (электроснабжения, водоснабжения и др.), предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, над объемом коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления соответствующего коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме обеспечить доступ в жилые помещения и не чинить препятствий для проведения работ, указанных в п.3.2.27 настоящего договора.

3.3.28. Для проведения мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома собственники делегируют свои полномочия управляющей компании, проведение общих собраний собственников помещений для решения задач по энергосбережению не требуется.

3.3.29. При выявлении и фиксации Управляющей компанией факта хищения коммунального ресурса Собственниками дома (срыв пломбы РСО и(или) УК, установка устройств, препятствующих корректному подсчету фактически потребленного коммунального ресурса, искажение показаний ПУ, механические повреждения ИПУ и др. зафиксированное в акте осмотра) Собственники обязуются произвести оплату штрафа в размере 10-ти кратного размера от норматива потребления коммунального ресурса.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Получать услуги по содержанию и ремонту жилья в объеме, предусмотренном настоящим договором, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Получать от Управляющей организации информацию об объемах и качестве услуг, условиях их предоставления, изменении размера и порядка их оплаты.

3.4.3. Получать от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате жилья (лично или через своего представителя).

3.4.4. Получать от Управляющей организации акт о не предоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки.

3.4.5. Выступать с инициативой организации и проведения внеочередного собрания собственников по вопросам, отнесенным ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников. Созывать ежегодно общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения отчета Управляющей организации.

3.4.6. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего договора путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе контроль отнесения затрат на лицевой счет дома;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ И УСЛУГ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту (за исключением капитального ремонта) Общего имущества в МКД, а также стоимости иных услуг, которые составляют предмет договора и которые предоставляет Управляющая организация по настоящему договору.

4.2. Перечень работ и услуг на календарный год, разработанный управляющей организацией, согласовывается с советом многоквартирного дома (собственником, собственниками) и является основанием для определения размера платы за содержание и ремонт с 1 кв.м. на календарный год.

Цена договора управления не включает в себя стоимость коммунальных услуг.

4.3. Стоимость выполнения работ и оказания услуг определяется на основании договорных цен со специализированными организациями, имеющими соответствующие лицензии (разрешения), и подлежит пересмотру при изменении цены услуги специализированной организации не более одного раза в год. Цена на указанные работы и услуги тарифицируются уполномоченными органами власти либо регулируются конъюнктурой рынка, ввиду чего не может регулироваться решением Собственников помещений в МКД.

4.4. Структура платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

- плату за содержание общего имущества;

- плату за текущий ремонт общего имущества;
- плату за услуги по управлению многоквартирным домом (расходы на аварийно-диспетчерскую службу, расходы по начислению и сбору платежей, расходы на аппарат управления, другие общехозяйственные расходы, связанные с управлением, расходы на организацию обеспечения предоставления коммунальных услуг проводимую по поручению собственников и др.);
- плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.5. Размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организацией и информации о техническом состоянии общего имущества (перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг) и действует один год. Если за два месяца до истечения указанного срока собственники на общем собрании собственников помещений не приняли иной размер платы за содержание и ремонт жилого/нежилого помещения (отсутствие необходимого кворума, не принятия решения (при наличии кворума) и если перечень работ и услуг на следующих календарный год с учетом предложений управляющей организации остается неизменным в части работ по обслуживанию, то управляющая организация вправе стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества проиндексировать с учетом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития Российской Федерации. Утверждение такого перечня работ и размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту не требует повторного проведения общего собрания собственников помещений. Управляющая организация в зависимости от состояния общего имущества многоквартирного дома вместо индексации платы, вправе применить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома, установленный органами местного самоуправления на соответствующий год для нанимателей жилых помещений муниципального жилого фонда, собственников жилых помещений, которые не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений жилищного фонда.

Управляющая организация и собственники помещений обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в порядке, установленном настоящим пунктом договора.

Размер ежемесячных платежей за содержание и ремонт жилого / не жилого помещения на момент заключения настоящего договора за 1 кв.м., утверждается в соответствии с актами органов местного самоуправления.

4.6. Размер платы за все виды услуг в доме устанавливается одинаковым для всех собственников и нанимателей жилых (нежилых) помещений в расчете на 1м². При изменении размера платы на жилищные услуги в соответствии с п.4.5 договора, Управляющая организация извещает Собственников путем указания изменений в платежном документе, в районной муниципальной газете, на сайте Управляющей компании, в ГИС ЖКХ и в других источниках, установленных законодательством.

4.7. Ошибки и искажения, допущенные при снятии показаний индивидуальных показаний прибора учета или оплате, учитываются Управляющей организацией по мере их выявления путем перерасчета за последний расчетный период со дня предыдущей проверки, но не более срока исковой давности, установленного законодательством РФ.

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством РФ.

4.9. Плата за жилое (нежилое) помещение вносится на основании платежных документов, направляемых Управляющей организацией не позднее 5 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата. Платежный документ направляется Собственникам через почтовые ящики, установленные в многоквартирном доме.

4.10. При неполучении платежного документа, в установленный договором срок или неправильном начислении платежей Собственники обязаны обратиться к Управляющей организации не позднее 8 (восьмого) числа месяца следующего за расчетным.

4.11. Собственники обязаны оплатить оказанные им жилищные и коммунальные услуги согласно платежному документу от Управляющей организации до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.12. Не использование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, работы начисляемые с площади занимаемого помещения.

4.13. При наличии задолженности по оплате за жилищные услуги, внесенная плата за содержание и ремонт жилья погашает задолженность за указанные работы, услуги согласно очередности ее возникновения.

4.14. Собственники оплачивают работы, выполненные в порядке п. 3.2.12 настоящего договора, в течение 3 месяцев с момента выставления счета, если иное не будет согласовано

сторонами.

4.15. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, установленный для нанимателей жилых помещений, не может превышать размер платы, установленный органом местного самоуправления. При этом превышение размера платы за содержание и ремонт над установленным размером платы для нанимателей уплачивается собственниками муниципального и государственного жилищного фондов согласованном с Управляющей организацией порядке.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. За неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Управляющая организация несет ответственность, в т.ч. по возмещению ущерба, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим договором, а так же в соответствии с границами ответственности, установленными в Приложении № 3.

5.2. Ответственность Собственников.

5.2.1. В случае невнесения в установленный настоящим Договором срок платы за жилищные услуги Собственники уплачивают Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.2.2. В случае уклонения Собственников от уплаты ЖКУ в течение 3 месяцев и более Управляющая организация после письменного уведомления Собственников вправе приостановить предоставление коммунальных услуг в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2.3. Собственники, причинившие вред общему имуществу в многоквартирном доме, а так же имуществу других Собственников несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2.4. Собственники, выполнившие реконструкцию и (или) замену внутриквартирных сетей без согласования несут полную ответственность за последствия выполненных работ и техническое состояние.

5.2.5. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае не предоставления доступа в квартиру для устранения аварийной ситуации, а так же в случае не своевременного выявления дефектов на общем имуществе, находящемся внутри жилого / не жилого помещения.

5.2.6. Управляющая организация вправе взыскать с Собственников ущерб, причиненный Управляющей организации, вызванный ненадлежащим исполнением ими обязанностей по настоящему Договору.

5.2.7. В случае не исполнения Собственниками обязанностей по надлежащему техническому содержанию инженерных систем в занимаемых помещениях, вследствие чего возникла аварийная ситуация в доме, Собственники несут перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей, имуществу которых причинен вред) ответственность за причиненный ущерб.

5.2.8. Собственники, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей организации и (или) специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем Договоре, несут ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками, членами их семей).

5.2.9. Если Собственники не обеспечивают допуск должностных лиц Управляющей организации для контрольных проверок показаний приборов учета, а также не представляют сведения по показаниям, начисления производятся Управляющей организацией согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

5.3. Основания освобождения от ответственности:

5.3.1. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- а) в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- б) невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате события чрезвычайного характера;
- в) надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие неисполнения обязанностей по договору другой Стороной договора.

5.3.2. Управляющая организация не несет материальной ответственности, не возмещает убытки и не компенсирует причиненный ущерб имуществу, если он возник в результате действий, осуществленных по распоряжению Собственников либо виновных действий третьих лиц (вандализм, кража, поджог и т.д.).

5.3.3. Факты нарушения условий договора оформляются актами, которые подписываются

обеими сторонами. Указанный акт составляется по требованию любой из сторон. Акт составляется комиссией не менее чем из трех человек, включая обязательное участие представителей управляющей организации. О дате и времени составления акта сторона по договору извещается телефонограммой либо заказным письмом. Если представитель одной из сторон не прибыл к месту вызова, об этом делается соответствующая запись в акте, акт подписывается остальными членами комиссии.

Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографировании или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии и собственники (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

5.3.4. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3.5. Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственникам из-за недостатков в содержании общего имущества многоквартирного дома, возникших до заключения настоящего Договора.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента принятия решения общим собранием собственников жилья и действует в течение 1 (одного) года.

6.2. Настоящий Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок, если за 1 месяц до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон.

6.3. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

-при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Договор может быть расторгнут досрочно:

а) в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации с предварительным Уведомлением Собственников не менее чем за 3 (три) месяца: а) в случае необоснованного отказа Собственниками помещений принять предложение управляющей организации по инфляции платы за содержание и ремонт общего имущества б) в случае существенного нарушения условий договора со стороны Собственников и пользователей помещений. При этом существенным признается нарушение Собственниками и нанимателями помещений обязанностей по своевременной оплате жилищно-коммунальных услуг, если такая неоплата привела к общей сумме просроченной задолженности по МКД в размере более чем 30% от цены настоящего Договора управления и Управляющая организация предприняла все возможные действия к взысканию такой задолженности. В целях реализации настоящего пункта расчёт общей суммы просроченной задолженности производится в целом по МКД независимо от количества должников.

В случае досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация:

а) вправе потребовать от Собственников возмещения фактических расходов, в.ч. в объеме средств, инвестированных Управляющей организацией в общее имущество, в случаях указанных в п.3.2.12 настоящего договора, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственниками указанных расходов;

б) обязана за 30 дней до прекращения действия настоящего Договора передать имеющуюся в наличии техническую документацию по указанному дому вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае выбора непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан а также в случае если решения собственников о выборе способа управления не состоялось, любому собственнику помещения (й) в таком доме, при этом сведения о таком собственнике размещаются Управляющей организацией в подъездах МКД и направляются в орган местного самоуправления.

- д) при ликвидации Управляющей организации, как юридического лица либо ограничения в установленном законодательством порядке её уставной правоспособности, что повлечет для этой стороны невозможность выполнять свои обязательства по настоящему договору;
- е) досрочное расторжение настоящего договора по инициативе Собственников помещений допускается при существенном нарушении договора со стороны Управляющей организации. Данные нарушения должны быть неоднократными и подтверждаться документально актами нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Решение об изменении и (или) расторжении настоящего Договора принимается общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. Изменение настоящего Договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- ж) по иным основаниям предусмотренным законодательством РФ.

6.4. Настоящий договор хранится у Управляющей организации. Собственники вправе получить копию настоящего договора в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления. В случае избрания на общем собрании уполномоченного собственников, копия настоящего договора хранится у данного лица.

6.5. В случае прекращения у лица права собственности на помещение настоящий договор в отношении данного лица считается расторгнутым. Новый собственник становится стороной настоящего договора с момента государственной регистрации права собственности на помещение.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор определяет полный объем договоренностей между Управляющей организацией и Собственниками.

7.2. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

7.3. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме, подписываются Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

7.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Режим работы Управляющей организации: понедельник – пятница с 8 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин., перерыв с 12 час.00 мин. до 13 час.00 мин., выходные дни – суббота, воскресенье, телефон аварийно-диспетчерской службы круглосуточно: 7-93-42, 7-36-56.

7.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

Приложение № 2 Состав общего имущества;

Приложение № 3 Границы эксплуатационной ответственности;

Приложение № 4 Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества;

Приложение № 5 Перечень работ по текущему ремонту;

8. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

Утверждение Собственниками условий настоящего Договора на общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня является его акцептом (подписанием).

(Примечание: Протокол общего собрания собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании. Протокол N _____ от «___» _____ 20___ г.)

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Генеральный директор

_____ **Н.А. Потапов**

Состав общего имущества, обслуживаемого Управляющей организацией

1. В состав общего имущества входят:

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 (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное 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);

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);

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, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, 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-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

3. В состав общего имущества включается 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.

4. 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 границе, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Приложение № 3

к договору управления
многоквартирным домом

от «__» _____ 20__ г.

Границы ответственности Управляющей компании	Границы ответственности Собственника помещения
1	2
1. Стояки горячего и холодного водоснабжения, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков. При отсутствии вентилей – по первым сварным соединениям на стояках.	1. Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехническое оборудование в квартире.
2. Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков), отключающие устройства на квартиру.	2. Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, включая квартирные электросчетчики.
3. Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками.	3. Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка.
4. Стояки системы отопления, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	4. Обогревающие приборы и часть внутриквартирной разводки до запорно-регулирующей арматуры.
5. Внешняя поверхность стен помещения, оконных и входной двери в помещение (квартиру) заплотнений.	5. Внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения (внутренние) и входная дверь в помещение (квартиру).
6. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) входят в состав общего имущества.	6. Ограждающая конструкция над балконом (козырек), не предусмотренная проектом дома и самостоятельно смонтированная собственниками.

Приложение № 4

к договору управления
многоквартирным домом

от «__» _____ 20__ г.

Перечень работ и услуг по содержанию состава общего имущества

Виды работ	Периодичность
1	2
1. Работы по содержанию	
1.1. Содержание общего имущества жилого дома:	
а) стены и фасады:	
плановые осмотры	два раза в год

отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки)	по мере выявления в течение пяти суток
удаление элементов декора, представляющих опасность	по мере выявления с немедленным принятием мер безопасности
восстановление вышедших из строя или слабо укрепленных аншлагов, домовых номерных знаков, подъездных указателей и других элементов визуальной информации	по мере выявления
укрепление козырьков, ограждений и перил крылец	по мере выявления с принятием срочных мер по обеспечению безопасности
б) крыши и водосточные системы:	
плановые осмотры	два раза в год
уборка мусора и грязи с кровли	два раза в год
удаление снега и наледи с кровель	в зимний период по мере необходимости
укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб, металлических покрытий парапета, ограждений карниза	по мере выявления
укрепление защитной решетки водоприемной воронки	по мере выявления в течение пяти суток
прочистка системы внутреннего водостока от засорения	по мере выявления в течение двух суток
ремонт слуховых окон, люков и входов на чердак	один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления
укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком	по мере выявления в течение пяти суток
проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале	два раза в год
в) оконные и дверные заполнения:	
плановые осмотры	два раза в год
установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях (кроме квартир), установка или ремонт оконной, дверной арматуры	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов
укрепление или регулировка пружин на входных дверях	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону, по мере выявления дефектов: в зимнее время - в течение одних суток; в летнее время - в течение трех суток
закрытие подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки	по мере выявления
закрытие и раскрытие продухов	два раза в год
г) печи, очаги, вентканалы:	

осмотры печей, очагов, осмотр и очистка дымоходов, газоходов, вентканалов, мелкий ремонт (заделка трещин, укрепление дверей, предтопочных листов и др.)	по плану - один раз в год при подготовке к отопительному сезону (по мере выявления дефектов)
проверка дымоходов: кирпичные	один раз в три месяца один раз в год
асбоцементные вентиляционные каналы в помещениях, где установлены газовые приборы	два раза в год
вентиляционные каналы санузлов и ванных комнат	один раз в три года
д) внешнее благоустройство:	
закрытие и раскрытие приемков	два раза в год
окраска решетчатых ограждений в подъезде	один раз в год
е) санитарная очистка придомовой территории:	
очистка приемков	ежедневно
уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка	ежедневно в зимний период
уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов в границах уборочных площадей согласно техническим паспортам на домовладение	в зимний период с периодичностью в зависимости от классности
транспортировка противогололедной смеси и посыпка территории	ежедневно в зимний период по мере необходимости
подметание территории с усовершенствованным, неусовершенствованным покрытием и без покрытия	в теплый период с периодичностью в зависимости от классности
сезонное выкашивание газонов и сгребание травы, удаление поросли на придомовой территории	по мере необходимости, но не реже двух раз в год
1.2. Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:	
а) центральное отопление:	
сезонные обходы и осмотры системы теплоснабжения, не включая жилые помещения	два раза в год
периодические обходы и осмотры тепловых пунктов в отопительный период	еженедельно
консервация и расконсервация систем центрального отопления	два раза в год
замена и ремонт отдельных участков и элементов системы, регулировка, ревизия и ремонт запорной, воздухооборной и регулирующей арматуры (включая жилые помещения)	планово - один раз в год при сезонной подготовке, по мере выявления
выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода	по мере возникновения неисправностей, незамедлительно
наладка, регулировка систем с ликвидацией непрогрева и завоздушивания отопительных приборов, включая жилые помещения	один раз в год, по мере выявления
обслуживание общедомовых приборов учета и регулирования	согласно графику
уплотнение сгонов; устранение неплотностей резьбовых соединений	по мере выявления
гидропневматическая промывка (с 3 - 5-кратным заполнением и сбросом воды) и гидравлические испытания систем отопления домов	один раз в год
очистка грязевиков воздухооборников, вантузов	один раз в год
слив воды и наполнение водой системы отопления	по мере выявления дефектов

утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях	по мере выявления дефектов
б) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
сезонные обходы и осмотры систем, не включая жилые помещения	один раз в год
содержание и обслуживание теплообменников (бойлеров) при закрытой схеме горячего водоснабжения	согласно требованиям нормативно-технической документации на оборудование (техпаспорт)
гидропневматическая промывка, опрессовка и утепление бойлеров	по плану один раз в год при подготовке к отопительному сезону
ремонт, ревизия запорной арматуры на системах водоснабжения (без водоразборной арматуры), не включая жилые помещения	планово - один раз в год, по мере выявления
устранение неплотностей резьбовых соединений, не включая жилые помещения	по мере выявления
прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения, за исключением квартирной разводки	по мере выявления
устранение свищей и трещин на общедомовых инженерных сетях (стояках, лежаках), включая жилые / не жилые помещения	по мере выявления немедленно
выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопроводов	по мере выявления
утепление трубопроводов	по мере выявления
прочистка дренажных систем	один раз в год
проверка исправности канализационной вытяжки	один раз в год
профилактическая прочистка внутридомовой канализационной сети	два раза в год
устранение засоров общедомовой канализационной сети	по мере выявления
утепление трубопроводов в технических подпольях	по мере выявления
обслуживание систем противопожарного водопровода и насосов	один раз в год
в) электроснабжение:	
обходы и осмотры систем (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности) с устранением нарушений изоляции электропроводки и других мелких работ	по графику
замена перегоревших электроламп в местах общего пользования	не более четырех электроламп в год на одну световую точку
замена неисправных предохранителей, автоматических выключателей и пакетных переключателей в этажных электрощитах и вводно-распределительное устройство, а также выключателей, потолочных и настенных патронов	по мере выявления в течение трех часов, в течение семи суток
укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки	по мере выявления в течение семи суток
очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	четыре раза в год
ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов	по мере выявления нарушений
проверка заземления электрокабелей	один раз в год
замеры сопротивления изоляции	один раз в три года
проверка заземления оборудования	ежемесячно
г) специальные общедомовые технические устройства:	
техническое обслуживание систем дымоудаления и противопожарной защиты	по отдельному договору со специализированным предприятием, по графику

д) мусоропроводы:	
профилактический осмотр мусоропровода и устранение мелких дефектов на стволах мусоропроводов и загрузочных клапанах	один раз в месяц
удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно
уборка мусороприемных камер	ежедневно
очистка загрузочных клапанов мусоропровода	один раз в неделю
дезинфекция, дезинсекция мусоросборной камеры	ежеквартально
устранение засоров стволов мусоропроводов	по мере выявления в течение одних суток
мойка нижней части ствола и шиберов мусоропровода	два раза в год
дезинфекция мусоросборников	один раз в месяц
1.3. Аварийное обслуживание:	
а) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
ликвидация засоров канализации на внутридомовых системах, включая выпуска до первых колодцев	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
устранение засоров канализации в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
б) центральное отопление:	
устранение неисправностей на общедомовых сетях с обеспечением восстановления работоспособности, не включая жилые помещения	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
в) электроснабжение:	
замена (восстановление) неисправных участков внутридомовой электрической сети (до ввода в жилые помещения)	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
замена предохранителей, автоматических выключателей и другого оборудования на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах	круглосуточно, по мере возникновения неисправностей
г) сопутствующие работы при ликвидации аварий:	
земляные работы	по необходимости
откачка воды из подвала (т/камер, т/трасс, находящихся в пределах границ эксплуатационной ответственности)	по необходимости
вскрытие полов, ниш, пробивка отверстий и борозд над скрытыми инженерными коммуникациями (в т.ч. монтаж и демонтаж канальных плит) с последующей заделкой	по необходимости
отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	по необходимости

**Приложение № 5
к договору управления
многоквартирным домом**

от «___» _____ 20__ г.

Перечень работ по текущему ремонту

1. Работы по текущему ремонту	Периодичность
--------------------------------------	----------------------

1.1. Фундаменты:	
заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов	
усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.)	
смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под деревянными зданиями	
устройство и ремонт вентиляционных продухов	
восстановление приямков, входов в подвалы	
1.2. Фасады:	
заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по решению общего собрания Собственников
герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей	
восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов, козырьков	
ремонт (восстановление) архитектурных деталей, облицовочных плиток, штукатурки, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей	
смена отдельных венцов, элементов каркаса; укрепление, утепление, конопатка пазов; смена участков обшивки деревянных стен	
утепление промерзающих участков стен	
замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах	
ремонт и окраска фасадов	
1.3. Перекрытия:	
частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки (утепление) и стяжки; антисептирование и противопожарная защита деревянных конструкций	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий	
1.4. Крыши:	
усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций	
все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов, включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и проч.	
замена водосточных труб	
ремонт и частичная замена участков рулонных кровель	
замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления	

восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов	жилом здании) по мере выявления дефектов
устройство вновь и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов	
ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия	
ремонт слуховых окон и выходов на крыши	
1.5. Оконные и дверные заполнения:	
смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; ремонт металлических входных дверей	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
установка доводчиков пружин, упоров и пр.	
смена оконных и дверных приборов	
1.6. Стены и перегородки:	
усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
заделка трещин перегородок	
восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях;	
заделка отверстий, гнезд, борозд	
заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.	
1.7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты - козырьки) над входами в подъезды, подвалы	
заделка выбоин, трещин ступеней бетонных и деревянных лестниц и площадок	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
замена отдельных ступеней, проступей, подступенков	
частичная замена и укрепление металлических и деревянных перил	
заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных ограждений	
восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей	
восстановление приямков, входов в подвалы	
устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал	
1.8. Полы:	

замена отдельных участков полов и покрытия полов	данные виды работ выполняются по ежегодно составляемым планам исходя из состояния, сроков эксплуатации (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.9. Печи и очаги:	
все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных случаях	один раз в год
ремонт и восстановление работоспособности дымоходов, газоходов	один раз в год
1.10. Внутренняя отделка:	
выполнение косметического ремонта лестничных клеток.	один раз в пять лет
все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках)	по мере выявления дефектов (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании)
1.11. Центральное отопление:	
смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
утепление труб, приборов, расширительных баков	
восстановление разрушенной тепловой изоляции	
1.12. Холодное и горячее водоснабжение:	
уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), восстановление разрушенной изоляции трубопроводов (за исключением внутриквартирной разводки)	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема сетей в жилом здании)
смена запорной арматуры общей внутридомовой сети, включая запорную арматуру в жилых помещениях вследствие истечения срока их службы	по мере выявления неисправностей
утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке	один раз в год, по плану подготовки к зиме (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема)
замена внутренних пожарных кранов и пожарных водопроводов	
ремонт и замена насосов и электромоторов малой мощности	
замена и установка общедомовых приборов учета холодной воды	
ремонт теплообменников (бойлеров), включая насосные установки; при закрытой схеме горячего водоснабжения	по мере выявления неисправностей
1.13. Канализация:	

ремонт и замена отдельных участков трубопроводов (в т.ч. наружных в пределах границ эксплуатационной ответственности), фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий, кроме квартирной разводки	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании), по мере выявления дефектов
1.14. Газоснабжение:	
ремонт и замена общедомовых газовых сетей	по договору со специализированной организацией, по мере выявления дефектов
1.15. Электроснабжение и электротехнические устройства	
замена и ремонт неисправных участков общедомовой электрической сети здания (в т.ч. места общего пользования квартир коммунального заселения и наружные электросети в пределах границ эксплуатационной ответственности) и устранение неисправностей в жилых помещениях, произошедших не по вине жителей	по мере выявления неисправностей (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема сетей в жилом здании)
замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки, светильники) в местах общего пользования	
замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов и другого электрооборудования в местах общего пользования	
замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания	
замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит отечественного производства	
1.16. Вентиляция:	
ремонт и восстановление работоспособности вентиляционных каналов в помещениях кухонь, ванн и санузлов жилых помещений	при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема в жилом здании, по мере выявления дефектов
ремонт и восстановление вентиляционных коробов в чердачном помещении и оголовков вентиляционных шахт на кровле	
1.17. Мусоропроводы:	
планово-предупредительный ремонт	один раз в пять лет
восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	по плану
1.18. Специальные общедомовые технические устройства:	
ремонт и замена отдельных элементов систем дымоудаления и пожаротушения	по договору со специализированной организацией (при удельном весе заменяемых элементов не более 50% от общего объема в жилом здании), в соответствии с требованиями
ремонт, наладка автоматизированных тепловых пунктов, оборудованных узлами учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения	
ремонт и замена почтовых ящиков	

ремонт и наладка систем диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием	технической нормативной документации на системы и оборудование, по мере выявления дефектов
1.19. Внешнее благоустройство:	
ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток по периметру здания	по плану (при удельном весе заменяемых элементов не более 15% от общего объема), по мере выявления дефектов
обрезка ветвей деревьев и кустарников, посадка зеленых насаждений, газонов восстановление	по плану и по мере необходимости