

ДОГОВОР № _____
управления многоквартирным жилым домом

г. Волгоград

« ____ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аварийно-ремонтная служба» в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Волгоград ул. _____, д. _____, именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», на основании решения Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. _____ д. _____, от _____ г.) в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и дополнительных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим в многоквартирном доме, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и Общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме.

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

1.2. Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

1.3. Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

В отношениях с Ресурсоснабжающими и специализированными организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством.

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, определяется на дату заключения настоящего договора и указан в Приложении № 1 и включает в себя: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в данном доме, 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), а также крыши, ограждающие несущие конструкции дома, ненесущие конструкции дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры), автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями законодательства об энергосбережении, земельный участок, на котором расположен данный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

1.5. Условия настоящего договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в доме.

1.6. Управляющая организация осуществляет деятельность на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией в течение согласованного срока за плату выполнение работ и (или) оказание услуги по управлению многоквартирным домом, оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Управляющая организация оказывает следующие коммунальные услуги:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение).

В случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ, оказание коммунальных услуг собственникам осуществляется с учетом норм действующего законодательства. Внесение изменений в условия настоящего договора в указанных случаях не требуется.

2.2. Перечень услуг и работ по управлению домом, по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении № 2 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью. Внесение изменений в Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с согласия Управляющей организации. В случае если изменение состава общего имущества влечет за собой дополнительные расходы для Управляющей организации, то Собственники и Управляющая организация определяют увеличение.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением сторонних исполнителей, имеющих необходимые навыки и оборудование, проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме нормативных требований, предоставлять коммунальные услуги в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством;

3.1.2. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами, в части оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг;

3.1.3. Контролировать своевременное внесение Собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;

3.1.4. Составлять отчет о выполнении условий настоящего договора;

3.1.5. Осуществлять:

а) прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

в) подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:

- разработку с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ) годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

- расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ;

- подготовку предложений, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

- подготовку предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе.

3.1.6. Предоставлять Собственникам жилищные и коммунальные услуги, указанные в п. 2.1. и п. 2.2. настоящего договора для использования помещений по назначению, а также для поддержания многоквартирного дома, в котором находятся принадлежащие Собственникам помещения, в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.7. Осуществлять организацию и расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

- начисление обязательных платежей и целевых взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- направление оформленных платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме не позднее _____ числа месяца следующего за расчетным;

- расчеты с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.8. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая компания, вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с проведением капитального ремонта.

3.1.9. Предоставлять отчет о выполнении Договора управления за прошедший год в соответствии с действующим законодательством.

3.1.10. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги в объеме, необходимом для использования помещений в соответствии с их назначением.

3.1.11. Предоставлять Собственникам коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для жизни, здоровья людей и не причиняющие вреда имуществу Собственников.

3.1.12. Уменьшать размер платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.13. Информировать Собственников в течение одних суток со дня обнаружения неполадок во внутридомовых инженерных системах, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг. Информировать Собственников о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва. Информирование осуществляется путем размещения сообщений в подъездах дома или иным способом.

3.1.14. Проводить проверки состояния индивидуальных приборов учета, достоверности предоставляемых сведений о показаниях таких приборов учета в соответствии с установленным порядком.

3.1.15. Осуществлять прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.1.16. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

3.1.17. В случае возникновения аварийной ситуации приостановить подачу коммунального ресурса до устранения аварийно-диспетчерской службой причин возникновения аварии.

3.1.18. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и иными правовыми актами.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей;

3.2.2. Требовать от нанимателей и Собственников помещений в многоквартирном доме своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

3.2.3. Принимать меры по взысканию задолженности по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц;

3.2.4. Осуществлять целевые сборы по решению общих собраний собственников дома;

3.2.5. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников или невозможности связаться с Собственниками в целях предотвращения причинения вреда жизни здоровью и (или) имуществу в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

3.2.6. Проводить выбор исполнителей (подрядных, в т.ч. специализированных организаций) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества и заключать с ними договоры;

3.2.7. Принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным с подрядчиками договорам;

3.2.8. Разъяснять Собственникам последствия выполнения их решений по сокращению объемов и номенклатуры работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

3.2.9. Производить начисление, сбор и в установленных случаях перерасчет платежей Собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме за жилое помещение и коммунальные услуги самостоятельно или с привлечением третьих лиц;

3.2.10. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственникам, возникшее из настоящего Договора, в том числе уступать ресурсоснабжающим организациям права требования к потребителям, имеющим

задолженность по оплате коммунальной услуги, в счет исполнения обязательств по оплате поставленного коммунального ресурса;

3.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

3.3. Собственники обязуются:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за жилищные, коммунальные и дополнительные услуги.

3.3.2. Поддерживать жилые и нежилые помещения в надлежащем состоянии, не допуская их бесхозяйственного использования, соблюдать права и законные интересы других Собственников и нанимателей (пользователей), правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения.

3.3.4. При внесении платы за оказанные по настоящему договору услуги с нарушением сроков, предусмотренных настоящим Договором, оплачивать пени, начисленные Управляющей организацией, в соответствии с жилищным законодательством.

3.3.5. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.6. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, зарегистрированных и фактически проживающих в жилом(ых) помещении(ях). При отсутствии этих данных все расчеты производятся согласно действующего законодательства;

- об изменении Собственников и пользователей помещений. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. (для физических лиц) и наименование (для юридических лиц) нового собственника, пользователя и дату изменений в праве собственности, праве пользования на помещение. Представлять Управляющей организации документы, подтверждающие изменение собственника или пользователя.

3.3.7. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственников в их отсутствие.

3.3.8. Обеспечить оснащение жилых и нежилых помещений, многоквартирного дома приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов.

3.3.9. Нести расходы по содержанию контейнерной площадки, в т.ч. в случае размещения специализированного контейнера вне границ земельного участка многоквартирного дома.

3.3.10. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (_____ для жилого помещения);

в) не осуществлять монтаж и демонтаж приборов отопления, регулирующей или запорной арматуры в системах отопления, холодного и горячего водоснабжения, ограничивающей оказание услуг другим пользователям, не изменять тип приборов отопления и материал труб системы отопления внутри помещения без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не создавать препятствий для доступа к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять эвакуационные пути, в т.ч. входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши;

е) не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы.

ж) не допускать нанесения различных надписей и рисунков на стены и конструкции в местах общего пользования.

з) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

и) не создавать повышенного шума в помещениях Собственника и местах общего пользования с 23.00 часов до 06.00 часов (при производстве ремонтных работ с 21.00 часов до 8.00 часов);

к) не допускать попадание в систему водоотведения предметов и отходов, которые могут привести к засору, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

л) не курить в местах общего пользования;

м) убирать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории, не создавать препятствий для механизированной и ручной уборки придомовой территории, проезда специальных транспортных средств (машин экстренных служб). Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома, а также в иных местах, не предназначенных для стоянки транспортных средств;

н) не нарушать права других Собственников и проживающих в доме лиц.

3.3.11. Складировать коммунальные отходы в специально установленных местах. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории, обеспечить его вывоз для последующего размещения (утилизации).

3.3.12. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в помещения Собственников для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещениях Собственников, для проверки состояния и достоверности показаний индивидуальных приборов учета, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.13. Нести ответственность за установку, сохранность, работоспособность и своевременную поверку индивидуальных приборов учета.

3.3.14. Своевременно, самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета и их передачу Управляющей организации в период с 23 по 26 число расчетного месяца способами, указанными на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет и в платежных документах.

3.3.15. Незамедлительно сообщать в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу Управляющей организации об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета, снижении параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушению требований к комфортному и безопасному проживанию.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. На своевременное и качественное предоставление услуг в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе на своевременное устранение аварий и неисправностей в пределах границ ответственности Сторон;

3.4.2. На получение дополнительных услуг, предоставляемых Управляющей организацией, при условии принятия решения об оказании таких услуг за согласованную с Управляющей организацией плату на общем собрании;

3.4.3. На участие в принятии решений об использовании и изменении режима пользования общим имуществом и повышении уровня благоустройства;

3.4.4. На информацию о своих правах по получению услуг по содержанию общего имущества и коммунальных услуг и процедуре их защиты;

3.4.5. На возмещение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу; убытков (при установлении реального ущерба) причиненных Управляющей организацией;

3.4.6. На обращение с жалобой на действия или бездействие Управляющей организации в государственные органы, ответственные за контроль в сфере жилищной политики, а также на обращение в суды общей юрисдикции и арбитражные суды за защитой своих прав и интересов;

3.4.7. Требования от Управляющей организации отчета о выполнении Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства;

3.4.8. Другие права, предусмотренные законом, иными правовыми актами и Договором.

4. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения обязательств по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме или лицом, уполномоченным Общим собранием собственников путем:

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполненных работ, а также другую информацию о деятельности Управляющей организации, связанной с исполнением настоящего Договора;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений, связанных с управлением многоквартирным домом;

- составления актов о нарушении условий Договора в соответствии с п.п. 4.2.-4.4. настоящего раздела Договора;

- инициирования созыва Общего собрания собственников.

4.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по требованию любой из сторон Договора составляется акт о нарушении условий Договора.

Указанный акт является основанием для уменьшения ежемесячного размера платы обратившегося собственника за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Подготовка бланков акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме.

В случае признания Управляющей организацией или собственником своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость.

4.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителя Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, уполномоченного представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя), обслуживающей подрядной организации.

4.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и (или) имуществу, описание повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя, уполномоченного представителя юридического лица).

5. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Размер платы за содержание жилого помещения определен Сторонами в размере _____ руб. за 1 кв.м и включает в себя:

5.1.1. Плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом в размере _____ руб. с 1 кв. м;

5.1.2. Плату за услуги, работы по содержанию и ремонту общего имущества в размере _____ руб. с 1 кв. м.

Размер расходов в составе платы за содержание жилого помещения на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, определяется дополнительно в соответствии с положениями жилищного законодательства и решениями общего собрания собственников.

5.2. Плата за коммунальные услуги, включает в себя плату за:

- ✓ холодное водоснабжение;
- ✓ горячее водоснабжение;
- ✓ водоотведение;
- ✓ электроснабжение;
- ✓ отопление (теплоснабжение).

Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с тарифами установленными уполномоченными органами государственной власти Волгоградской области.

Размер платы за коммунальные услуги изменяется в соответствии с тарифами, установленными уполномоченными органами.

5.3. Размер платы за содержание жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственником помещений многоквартирного дома на срок, установленный общим собранием, а при отсутствии такого срока - на один года. При отсутствии решения общего собрания собственников размер платы за содержание жилого помещения определяется в соответствии с установленным на соответствующий период органом местного самоуправления размером платы за содержание жилого помещения в г. Волгограде.

При принятии решения Собственники обязаны учитывать предложение Управляющей организации об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Ежегодно, не чаще одного раза в год, размер платы подлежит индексации на индекс инфляции (роста) потребительских цен в жилищно-коммунальном хозяйстве в Российской Федерации, на месяц, начинающийся тремя месяцами ранее первого числа, в котором производится повышение платы, в процентах к соответствующему месяцу предшествующего года, определенный и официально опубликованный в порядке, установленном Правительством Российской Федерации

5.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета – определяется в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации. При отсутствии индивидуальных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

5.5. В случаях, указанных в п.п. 4.2 - 4.4 настоящего Договора, размер платы за оказанные работы и услуги может быть изменен в соответствии с действующим законодательством РФ.

Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

5.6. Оплата Собственниками оказанных услуг по Договору осуществляется на основании платежного документа в срок не позднее 25 числа месяца, следующего за расчетным. Платежные документы предоставляются Собственникам через почтовые ящики и, в случаях и порядке установленных законодательством, в электронном виде посредством размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

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

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Споры и разногласия по настоящему договору решаются путем переговоров, при не достижении согласия – передаются для рассмотрения в суд.

6.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении условий настоящего договора виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

6.3. Собственники не несут ответственности по обязательствам Управляющей организации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией работ и услуг, не предусмотренных настоящим Договором оплачиваются Собственниками дополнительно.

7.2. Контроль за исполнением Управляющей организацией настоящего Договора осуществляется Собственниками в рамках действующего законодательства.

7.3. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных Собственников и проживающих в квартирах лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в т.ч. передачу представителю, уполномоченной организации для взыскания задолженности по настоящему договору в судебном порядке, специализированной организации для осуществления информационно-расчетного обслуживания), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

7.4. Для исполнения договорных обязательств Собственники и пользователи помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, номера телефонов и адреса электронной почты, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. в целях передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, информирования в соответствии с условиями Договора и действующего законодательства, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

7.5. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка и т.п.) Собственники предоставляют Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай возникновения аварийных ситуаций.

8. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключается сроком на 5 (пять) лет.

9.2. Настоящий Договор, содержащий все существенные условия и направленный для его утверждения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, является офертой и выражает намерение Управляющей организации заключить настоящий Договор с Собственниками на указанных в нем условиях, а принятое Собственниками на общем собрании решение об утверждении условий настоящего Договора (протокол № ____ от «__» _____ 2018 г.) является ее полным и безоговорочным акцептом.

9.3. Настоящий Договор действует с «__» _____ 2018 г.

9.4. Утверждение настоящего Договора Собственниками большинством голосов от общего числа голосов Собственников является его подписанием, и Договор считается заключенным с каждым Собственником многоквартирного дома на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

9.5. При этом каждый собственник вправе подписать настоящий Договор лично или через представителя.

9.6. Если за 1 месяц до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственника, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

9.7. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Изменение перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется путем принятия такого решения на общем собрании Собственников после согласования соответствующих изменений с Управляющей организацией.

9.8. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования расчетов между сторонами.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют законную силу, если они согласованы обеими сторонами и оформлены надлежащим образом.

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

10.3. Неотъемлемой частью договора являются Приложения:

Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

Приложение № 2 «Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме».

Управляющая организация

Собственники

ООО «Аварийно-ремонтная служба»

Юридический адрес:

400059, г. Волгоград, ул. Стрельца д.81А

Почтовый адрес:

400067, г. Волгоград, ул. 64 Армии д.85

ИНН 3461056297; КПП 346101001

р/с 40702810713080000029

Филиал №2351 Банка ВТБ (ПАО) г. Краснодар

к/с 30101810703490000758

БИК 040349758

ОГРН 1153443010071

Конт. телефоны 968920

Аварийная служба 59-27-37

e-mail: arsvlg@mail.ru

Адрес:

г. Волгоград,

ул. _____

Руководитель

_____ (_____)

Подпись

м.п.

_____ (_____)

Подпись

Ф.И.О.

Состав общего имущества многоквартирного дома № _____ по ул. _____

| № | Наименование объекта | Описание и назначение объекта |
|---|--|---|
| 1 | Помещения, 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: | |
| | технический этаж | |
| | лестничные клетки | |
| | чердак | |
| | технический подвал | |
| | машинное лифтовое помещение, лифтовые шахты | |
| | тех. подполье | |
| | мусоропроводные камеры | |
| | колясочные | |
| | пожарные проходы | |
| | | |
| 2 | Крыша | |
| 3 | Несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе: | |
| | фундамент | |
| | несущие стены | |
| | плиты перекрытий | |
| | балконные и иные плиты | |
| | | |
| 4 | Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | |
| | окна помещений общего пользования | |
| | двери помещений общего пользования | |
| | ограждение лестничных маршей | |
| | парапеты | |
| | | |
| 5 | Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, в том числе: | |
| | система трубопроводов: | |
| | холодного водоснабжения, включая: | |
| | стойки | |
| | регулирующая и запорная арматура относящаяся к общему имуществу МКД | |
| | розлив | |
| | общедомовые приборы учета | |
| | водоотведения, включая: | |
| | стойки | |
| | розлив | |
| | | |
| | центрального отопления, включая: | |
| | стойки | |
| | обогревающие элементы | |
| | регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД | |
| | верхний розлив | |
| | нижний розлив | |
| | общедомовые приборы учета | |
| | | |
| | горячее водоснабжение, включая: | |
| | стойки | |
| | верхний розлив | |
| | нижний розлив | |
| | регулирующая и запорная арматура, относящаяся к общему имуществу МКД | |
| | общедомовые приборы учета | |
| | | |
| | система электрических сетей, включая: | |
| | вводно-распределительные устройства | |
| | этажные щитки и шкафы | |
| | осветительные установки помещений общего пользования | |
| | силовые установки | |
| | электрическая проводка (кабель) от внешней границы до индивидуальных приборов учета электрической энергии | |
| | общедомовые приборы учета | |
| | мусоропроводы | |
| | механическое оборудование, включая: | |
| | лифты | |
| | системы пожаротушения и дымоудаления | |
| | системы пожарной сигнализации | |
| 6 | Земельный участок с элементом озеленения и благоустройства расположенных на нем. | Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____ |

Управляющая организация _____

Собственники _____

Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

| Наименование работ и услуг | Периодичность выполнения работ и услуг | Минимальный перечень услуг и работ (отметить «+») |
|---|--|--|
| I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов | | |
| 1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: | | |
| проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. | 2 раза в год | |
| Устранение выявленных нарушений | По мере необходимости | |
| проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; - поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами; - при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; | 2 раза в год | При необходимости выполнение временных противоаварийных мероприятий (установка опор, упоров, ограждение опасных зон и др.) |
| проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности; | 2 раза в год | |
| 2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: | | |
| проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений | 2 раза в год | |
| при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; | По мере необходимости | |
| проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приемков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; | 2 раза в год | |
| контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. | 2 раза в год | |
| 3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: (в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение). | | |
| выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; | | |
| выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; | 2 раза в год. | В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости |
| выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; | | |
| выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен; | | |
| 4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов (при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ) | | |

| | | |
|---|--|--|
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; | 2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости | |
| выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; | | |
| выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; | | |
| выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов; | | |
| выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями; | | |
| проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); | | |
| 5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости | |
| выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали; | | |
| контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | | |
| выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами; | | |
| выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками; | | |
| контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; | | |
| 6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | 2 раза в год. В случае выявления повреждений и нарушений выполнение плана мероприятий при необходимости | |
| контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; | | |
| выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; | | |
| выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; | | |
| выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания; | | |
| 7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: | | |
| при выявлении нарушений: приводящих к протечкам - незамедлительное их устранение. | При протечках незамедлительно | |
| в остальных случаях разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | |
| проверка кровли на отсутствие протечек; | 2 раз в год | |
| Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; | 2 раз в год | |
| выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений | 2 раз в год | |

| | | |
|--|--|--|
| элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; | | |
| проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; | 2 раз в год | |
| проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; | 2 раза в год | |
| контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек; | Регулярно в зимний период | |
| осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий; | По мере необходимости | |
| проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; | По мере необходимости, но не реже 2 раз в год от мусора и грязи, от наледи по мере необходимости | |
| проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; | По мере необходимости | |
| проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами | Проверка 2 раза в год, восстановление - по мере необходимости | |
| проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель; | | |
| проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов; | | |
| проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; | | |
| 8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ; | проверка 2 раза в год. При выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости | |
| выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; | | |
| выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; | | |
| выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам; | | |
| выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами; | | |
| проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам; | | |
| проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами. | | |
| 9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | см.ниже; при выявлении повреждений и нарушений выполнение плана по мере необходимости | |
| выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков; | 2 раза в год. Удаление элементов, угрожающих падением при необходимости немедленно, в т.ч. ограждение опасных зон | |
| контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); | Регулярно | |
| выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и | 2 раза в год | |

| | | |
|--|--|--|
| kozyрьках; | | |
| контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; | 2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости | |
| контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); | 2 раза в год. Выполнение работ – по мере необходимости | |
| 10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | |
| выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; | 2 раза в год | |
| проверка звукоизоляции и огнезащиты; | | |
| 11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений. | 2 раза в год Удаление элементов штукатурного слоя, угрожающих обрушением при необходимости немедленно | |
| 12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | |
| проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); | 2 раза в год | |
| 13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, 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 | | |
| 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; | 2 раза в год | |
| II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ | | |
| проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; | 1 раз в год | |
| чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; | 1 раз в месяц | |
| при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; | По мере выявления | |
| 15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | |
| техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; | 1 раз в месяц | |
| контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки; | По мере необходимости | |
| проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; | По мере необходимости | |
| Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; | По мере необходимости | |
| проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения; | По мере необходимости | |
| контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; | 1 раз в месяц | |
| сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; | 2 раза в год | |
| контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических | 1 раз в год | |

| | | |
|--|---|--|
| вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; | | |
| 16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах: | | |
| определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов; | 1 раз в год | |
| устранение неисправностей печей, каминов и очагов, влекущих к нарушению противопожарных требований и утечке газа, а также обледенение оголовков дымовых труб (дымоходов); | По мере необходимости | |
| очистка от сажи дымоходов и труб печей; | 1 раз в год | |
| устранение завалов в дымовых каналах. | По мере необходимости | |
| 17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах: при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. | | |
| проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах; | 1 раз в месяц | |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) | Постоянно и при необходимости | |
| гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; | 1 раз в год | |
| работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; | 1 раз в год | |
| проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. | 1 раз в месяц | |
| незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования; | Немедленно при выявлении неисправностей | |
| 18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах: | | |
| проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); | 1 раз в месяц | |
| постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) | Постоянно | |
| контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); | По мере необходимости | |
| восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; | По мере необходимости | |
| контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов | Постоянно | |
| контроль состояния и исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; | Постоянно | |
| переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; | 2 раза в год | |
| промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; | По мере необходимости | |
| очистка и промывка водонапорных баков; | 1 раз в год | |
| проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; | 1 раз в месяц | |
| промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год | |
| незамедлительное принятие мер, при нарушении параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода), к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; | Немедленно при выявлении неисправностей | |
| незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; | Немедленно при выявлении неисправности | |
| восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, восстановление герметичности участков трубопроводов и устранение засоров; | Немедленно при выявлении неисправности | |
| 19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: | | |
| испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем | 1 раз в год | |

| | | |
|--|--|--|
| отопления, промывка и регулировка систем отопления; | | |
| проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); | 1 раз в год | |
| удаление воздуха из системы отопления; | По мере необходимости | |
| промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. | 1 раз в год | |
| 20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: | см.ниже; при выходе из строя электрооборудования и электросетей немедленное их восстановление для подачи электроснабжения | |
| проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; | 1 раз в год | |
| проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; | 2 раза в год | |
| 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; | 1 раз в месяц | |
| контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации. | По мере необходимости | |
| 21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме: | | |
| организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; | 1 раз в 1-3 года | |
| организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; | По мере необходимости | |
| при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению. | По мере необходимости немедленно | |
| 22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: | | |
| организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; | Ежедневно, круглосуточно | |
| обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); | По графику | |
| обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования. | По графику | |
| III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме | | |
| 23. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: | | |
| сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз в неделю и по мере необходимости | |
| влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; | 1 раз в месяц | |
| влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; | по мере необходимости | |
| мытьё окон; | 1 раза в год | |
| очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); | по мере необходимости | |
| проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме; | По мере необходимости | |
| дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом. | 1 раз в месяц | |
| 24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года: | | |
| очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; | По мере необходимости | |
| сдвигание свежеснежавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см; | По мере | |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| | необходимости | |
| очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова); | По мере необходимости | |
| очистка придомовой территории от наледи и льда; | По мере необходимости | |
| очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; | 1 раз в день и по мере необходимости | |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд. | по мере необходимости | |
| 25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года: | | |
| подметание и уборка придомовой территории; | по мере необходимости | |
| очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома | 1 раз в день и по мере необходимости | |
| уборка и выкашивание газонов | по мере необходимости | |
| прочистка ливневой канализации; | по мере необходимости | |
| уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка. | по мере необходимости | |
| 26. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов (ТБО, ЖБО, КГМ), в том числе откачке жидких бытовых отходов: | | |
| незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; | | |
| вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории; | По мере необходимости | |
| Вывоз крупногабаритного мусора; | | |
| вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории; | По мере необходимости | |
| организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов. | По мере необходимости | |
| 27. 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. | 1 раз в год и по мере необходимости | |
| 28. Прочие работы, выполняющиеся согласно Постановления №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» от 27.09.2003 г. и другими нормативно-правовыми актами по утвержденному заказчиком плану. | По заявке | |
| 29. Опиловка аварийных деревьев | По мере необходимости | |

Управляющая организация _____

Собственники _____