

Приложение 2
к Протоколу общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Калининград
ул. Вагнера, дом № 5-7

Протокол от "10" марта 2015 г.

Договор управления многоквартирным домом
УТВЕРЖДЁН решением общего собрания
(пункты № 2, 3 Протокола)

Председатель общего собрания _____ Григорьев В.П. _____

Секретарь общего собрания _____ Михаил Т.В. _____

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Калининград

"10" марта 2015г.

Собственники жилых (нежилых) помещений (согласно списку данных лиц, представленному в Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к настоящему договору) в многоквартирном доме по адресу: г.Калининград, ул. Вагнера, дом №5-7, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЖЭУ №7», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Просвириной Татьяны Вениаминовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор утверждён и заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Калининград, ул. Вагнера № 5-7 (далее - «Многоквартирный дом»), приведённого в Протоколе от «10» марта 2015 г.

1.2. Условия Договора определены в соответствии с решением общего собрания Собственников помещений Многоквартирного дома и являются одинаковыми для всех Собственников жилых и нежилых помещений (далее – «помещения») в Многоквартирном доме. Иное лицо (пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ, иными положениями гражданского законодательства РФ, нормативными и правовыми актами Калининградской области.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственника за плату и в порядке, определённом настоящим Договором, в течение срока его действия обязуется оказывать услуги по управлению и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и иным лицам, пользующимся на законном основании данными помещениями.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору, указан в **Приложении №2**.

2.4. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с **Приложением №3** к настоящему Договору.

2.5. Управляющая организация организует выполнение восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме, включая работы по плановому текущему ремонту, а также по техническому обследованию данных элементов с целью предварительного установления необходимости и объёмов их капитального ремонта, на основании решений общего собрания Собственников, принятых по предложениям Управляющей организации.

2.6. Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом приводится в **Приложении №4** к настоящему Договору.

2.7. Управляющая организация обязуется организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с исполнителем, осуществляющим деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

Работы по аварийному обслуживанию внутридомовых инженерных систем входят в состав работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Предельные сроки устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем, а также проведения внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме приведены в **Приложении №5** к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, своими силами или с привлечением на договорной основе других лиц-исполнителей. В случае необходимости - привлекать специализированные организации, имеющие соответствующий допуск или лицензию на те виды работ (услуг), которые Управляющей организацией не выполняются своими силами. Осуществлять контроль выполнения данных работ и услуг с надлежащим качеством.

3.1.2. Осуществлять подготовку предложений о выполнении восстановительных работ - работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме, начиная с необходимости проведения технического обследования данных элементов, и доводить их до сведения Собственников.

3.1.3. Осуществлять деятельность по управлению общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

3.1.4. Предоставлять коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, электроснабжение) Собственнику и пользователям помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными действующим законодательством Российской Федерации. В случае внесения изменений в Жилищный кодекс РФ или в иные нормативно правовые акты РФ в части, касающиеся правил предоставления коммунальных услуг, Стороны руководствуются данными изменениями с момента вступления их в законную силу.

3.1.5. При не предоставлении коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), составлять соответствующий Акт совместно со сторонами настоящего Договора и контролировать изменение размера платы (перерасчет) по соответствующей услуге в соответствии с действующими законодательством.

3.1.6. Производить расчет, начисление и сбор платежей за предоставленные услуги в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, обеспечить устранение аварий, а также выполнение заявок Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством РФ и настоящим Договором (**Приложение №5**).

3.1.8. Организовать и контролировать выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных системах и оборудовании, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

В случае возникновения аварийных ситуаций в доме на внутридомовых сетях, необходимо обращаться в аварийно-диспетчерскую службу по телефону:

- **53-00-94** - в рабочие дни с 9-00 до 18-00, в субботу с 9-00 до 15-00.
- **965-965** - в выходные и праздничные дни, а также с 18-00 до 9-00.

3.1.9. Принимать меры противопожарной безопасности, в том числе исполнять предписания органов государственного надзора.

3.1.10. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от Собственников Многоквартирного дома, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние Многоквартирного дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственников знакомить их с содержанием указанных документов.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В установленный законом срок информировать заявителя о решении, принятом по его заявлению.

3.1.12. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором в оговорённые в нём периоды, уведомить Собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены позже, предоставить информацию о сроках их выполнения. При невыполнении - произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.13. Обеспечить предоставление Собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным.

3.1.14. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийных служб путем размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома, на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет, информационных стендах в помещении Управляющей организации.

3.1.15. По требованию Собственников и иных лиц, действующих по распоряжению Собственников или несущих с Собственниками солидарную ответственность за помещение, выдавать в установленные часы приёма справки установленного образца, копии из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством РФ документы.

3.1.16. В порядке, определяемом органом регистрационного учета, выдавать Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в Многоквартирном доме, справки, иные документы, вести регистрационную документацию, а также принимать от указанных лиц заявления в пределах своей компетенции для реализации прав и обязанностей Собственников и лиц, пользующихся помещениями в Многоквартирном доме.

3.1.17. Не менее чем за одни сутки до начала проведения плановых работ по ремонту или осмотру общего имущества внутри помещений Собственников, согласовать с ними время доступа в помещение или направить им письменное уведомление о проведении работ внутри таких помещений.

3.1.18. По требованию Собственников производить сверку платы за содержание и текущий ремонт общего имущества и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы.

3.1.19. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 30 апреля, следующего за истекшим годом. Отчет в письменном виде размещается на досках объявлений в подъездах, в помещении Управляющей организации, а также на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.20. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещениям Собственников.

3.1.21. Представлять интересы Собственников и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.22. Предоставлять Собственникам или уполномоченным ими лицам - членам Совета Многоквартирного дома по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.23. При поступлении коммерческих предложений не выдавать никаких разрешений по использованию общего имущества в Многоквартирном доме без соответствующих решений общего собрания Собственников по конкретному предложению. В случае положительного решения Собственников, на основании протокола общего собрания, заключить от имени Собственников договор об использовании общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.24. Проводить регулярные осмотры общего имущества в Многоквартирном доме. Принимать на основании проведенных осмотров, оформленных актами, решения о соответствии или несоответствии проверяемых элементов общего имущества требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей и повреждений – о требуемых восстановительных работах (работах по плановому текущему или капитальному ремонту), предлагаемых Собственникам для утверждения решениями их общих собраний, согласно раздела №4 настоящего Договора.

3.1.25. Согласно требованиям Стандарта раскрытия информации (Постановление №731) раскрывать информацию об Управляющей организации, в рамках исполнения настоящего Договора, путем:

- опубликования на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет;
- размещения на информационных стендах в помещении Управляющей организации;
- предоставления Собственникам информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно устанавливать очередность выполнения работ и виды работ, подлежащие первоочередному выполнению, в целях обеспечения надлежащего состояния общего имущества в рамках Договора.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных лиц сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной или неполной оплатой услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе в судебном порядке.

3.2.3. Подготавливать к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора) предложения к общему собранию Собственников по установлению размера платы за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на основании предлагаемой Собственникам расцененной описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.4. Осуществлять расчеты с Собственниками и взимать плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.2.5. Заключить договоры с соответствующими государственными и муниципальными структурами для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, для собственников - граждан, плата для которых законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору, в порядке,

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, а также и иные платежи, установленные по решению общего собрания Собственников, принятых в соответствии с законодательством РФ.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

1) не производить ремонт или реконструкцию инженерных сетей, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях собственника;

2) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

3) не использовать теплоноситель из системы отопления на бытовые нужды;

4) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций Многоквартирного дома, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке и без информирования Управляющей организации;

5) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок. Не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования Многоквартирного дома;

6) не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

7) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 19.00 час. до 8.00 час.), на основании Закона Калининградской области от 10.12.2012 № 173;

8) не осуществлять такое регулирование внутриквартирного оборудования системы отопления и совершать иные действия, в результате которых в помещении в Многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия.

3.3.4. Соблюдать правила регистрационного учета граждан по месту жительства и временного пребывания, а также в течение 5 (пяти) дней с момента наступления соответствующих обстоятельств предоставлять Управляющей организации сведения:

1) о смене Собственника (документы, подтверждающие право собственности);

2) о заключенных договорах найма (аренды), по которым обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора);

3) об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих;

4) обо всех изменениях в правоустанавливающих документах на жилые/нежилые помещения, находящиеся в Собственности физических/юридических лиц.

3.3.5. Допускать представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, в заранее согласованное время, для выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.6. При обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, неисправностях, повреждениях и дефектах общего имущества в Многоквартирном доме немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации или в иную службу, указанную Управляющей организацией, а при наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий.

3.3.7. Обеспечивать соответствие Многоквартирного дома нормативно установленным требованиям энергетической эффективности. С этой целью рассматривать и утверждать решениями общего собрания Собственников предложения по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, разработанные и доведенные до их сведения Управляющей организацией и нести расходы на проведение указанных мероприятий в случае их утверждения решениями общего собрания Собственников.

3.3.8. Своевременно рассматривать предложения Управляющей организации о необходимости выполнения восстановительных работ в отношении общего имущества в Многоквартирном доме, вносить их на утверждение общего собрания Собственников.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору. Представители Собственников в лице членов и председателя Совета Многоквартирного дома:

1) могут участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме,

2) присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, организуемых Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору,

3) подписывать акты выполненных работ по текущему и капитальному ремонту элементов общего имущества в Многоквартирном доме в составе комиссии, принимающей данные работы,

4) привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

3.4.2. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

3.4.3. Получать от Управляющей организации информацию, которую она обязана предоставить Собственникам и пользователям помещений в соответствии с законодательством РФ, Стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ и условиями настоящего Договора.

4. Порядок составления планов восстановительных работ и выполнения данных работ с целью восстановления работоспособности общего имущества в Многоквартирном доме

4.1. Согласно требованиям Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме Управляющая организация по итогам проведенных осмотров Многоквартирного дома обязана:

1) составить план восстановительных работ для каждого элемента общего имущества в Многоквартирном доме, в котором во время осмотра выявлены дефекты, повреждения и неисправности;

2) составить и представить Собственникам для утверждения решениями их общих собраний проекты перечней восстановительных работ на элементах общего имущества в Многоквартирном доме;

3) организовать выполнение утвержденных решениями общих собраний Собственников восстановительных работ в Многоквартирном доме, включающих в себя:

- работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов его общего имущества для обеспечения безопасного проживания граждан;

- работы по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме путём комплексного устранения неисправностей изношенных элементов общего имущества, смену, восстановление или их замену, улучшение эксплуатационных показателей Многоквартирного дома, начиная с входящих в их состав работ по техническому обследованию элементов данного имущества, имеющих повреждения, дефекты и неисправности, представляющие угрозу безопасности Многоквартирного дома.

4.2. С целью организации работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме по результатам общего осмотра (обследования) Многоквартирного дома на основании составленного акта, Управляющая организация обязуется:

1) составить и представить для согласования Совету Многоквартирного дома сводную опись работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с указанием объемов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очередности выполнения данных работ исходя из приоритетности и срочности,

2) ежегодно составлять и представлять Совету Многоквартирного дома для внесения на утверждение решением общего собрания Собственников Предложения о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту конкретных элементов общего имущества в Многоквартирном доме на предстоящий год в форме расценённой описи данных работ,

3) после принятия общим собранием Собственников (согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ) решения о текущем ремонте элементов общего имущества и размера платы за выполнение таких работ, организовать проведение работ силами Управляющей организации и (или) силами подрядных организаций на договорной основе,

4) организовать приёмку выполненных работ с участием в составе приёмочной комиссии представителя Совета Многоквартирного дома.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению Многоквартирным домом, содержанию

и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за содержание и текущий ремонт общего имущества, платы за коммунальные услуги и взноса на капитальный ремонт, которые обязан оплатить Собственник в период действия настоящего Договора

5.2. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме для Собственников включает в себя:

- 1) плату услуги по управлению Многоквартирным домом,
- 2) плату за услуги и работы по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме,
- 3) плату за работы по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту и аварийному обслуживанию общего имущества в Многоквартирном доме,
- 4) плату за работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

Включается в состав платы исключительно при условии принятия решения общего собрания Собственников о выполнении данных работ и их стоимости в каждом предстоящем году действия настоящего Договора.

5.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме устанавливается из расчета за 1 месяц на 1 кв. метр общей площади помещения, принадлежащего Собственнику (**Приложение №6**).

5.4. Управляющая организация вправе не чаще одного раза в год изменить размер платы, кроме платы за работы по плановому текущему ремонту, на величину базисного индекса потребительских цен по Калининградской области. Данный индекс публикуется Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области и характеризует инфляционные процессы в регионе, за календарный год, предшествующий году, в котором производится увеличение размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома. При этом ежегодное оформление решениями общим собранием Собственников изменений тарифов не осуществляется.

5.5. Размер платы на работы по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ежегодно устанавливается решением общего собрания Собственников на каждый предстоящий год действия настоящего Договора без внесения в него изменений.

5.6. Размер платы на работы и услуги привлекаемых Управляющей организацией – исполнителей (на основании п.п.3.1.1 настоящего Договора), устанавливаемые ими самостоятельно (техническое обслуживание и ремонт внутридомовых газовых сетей, техническое обслуживание и ремонт лифтов, сбор и вывоз ТБО, дератизация и дезинсекция помещений общего пользования Многоквартирного дома), изменяются по факту их изменения в договоре, заключённом между данными специализированными организациями и Управляющей организацией, но не чаще одного раза в год.

5.7. Управляющая организация обязана информировать в письменной форме Собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере.

5.8. Плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме Собственники и пользователи помещений вносят Управляющей организации путем оплаты поступающих счетов-квитанций непосредственно на её счёт (в кассу) или через организацию, специализирующуюся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчётным.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Постановлением Правительства РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 №354 исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии с использованием нормативов потребления коммунальных услуг, установленных в городе Калининграде. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным федеральным законодательством.

5.10. Собственники и наниматели жилых помещений в Многоквартирном доме вносят плату за все виды коммунальных услуг (в т.ч. отопление, горячее и холодное водоснабжение и водоотведение) непосредственно этим ресурсоснабжающим организациям на основании полученных от них платежных документов.

5.11. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику в соответствии с Законом Калининградской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области» от 26.12.2013 №293.

5.12. Неиспользование помещений Собственниками не является основанием невнесения платы за услуги, оказываемые Управляющей организацией.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора его Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу Собственников в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы за жилищные (коммунальные) услуги Управляющая организация вправе обратиться в суд с иском о взыскании с Собственника реального ущерба.

6.4. Собственники несут гражданско-правовую ответственность, установленную законодательством Российской Федерации, за вред, причиненный общему имуществу Собственников, а также жизни, здоровью и имуществу иных Собственников вследствие ненадлежащей эксплуатации внутриквартирного оборудования.

6.5. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с законодательством Российской Федерации согласно п.41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. Данная ответственность возникает, в том числе, в случае нанесения ущерба указанному имуществу в результате возникновения аварийных ситуаций в Многоквартирном доме, если при этом Управляющей организацией в надлежащем порядке были своевременно внесены предложения по проведению необходимых восстановительных работ, предупреждающих возникновение таких ситуаций и при этом данные предложения не были рассмотрены Собственниками или не были утверждены решениями общих собраний Собственников.

7. Осуществление контроля за выполнением

Управляющей организацией её обязательств по договору управления

7.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения и доверенными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- 1) участия в осмотрах общего имущества и в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- 2) участия в приемке всех видов выполненных работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- 3) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- 4) получения от ответственных лиц Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ в установленный законом срок;
- 5) получения от Управляющей организации отчёта о выполнении настоящего Договора за каждый истекший год в установленный Договором срок;
- 6) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных нарушений с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- 7) получения от Управляющей организации информации об исполнении настоящего Договора в порядке и на условиях Стандарта раскрытия информации;
- 8) инициирования созыва внеочередного общего собрания Собственников в соответствии с утвержденным «Положением о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» с уведомлением Управляющей организации о проведении такого собрания с указанием даты, времени и места.

7.2. Регулярный контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме осуществляется Советом Многоквартирного дома.

7.3. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также причинения вреда имуществу Собственников и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, неправомерных действий Собственников, по требованию любой из Сторон Договора составляются соответствующие акты.

7.4. Акты нарушения качества услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме и заявления Собственников об уменьшении платы за соответствующие ежедневно выполняемые услуги являются основанием для уменьшения размера платы за эти услуги пропорционально количеству дней нарушения.

8. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

8.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся путем принятия соответствующего решения Общим собранием Собственников и оформляется дополнительным соглашением к Договору, подписываемого Сторонами.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

1) по инициативе Собственников на основании решения общего собрания Собственников, в случае если Управляющая организация не выполняет условий настоящего Договора, что должно быть подтверждено наличием надлежаще оформленных актов. В этом случае Собственники обязаны предупредить Управляющую организацию не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания Собственников, на котором принято данное решение.

2) по инициативе Управляющей организации, о чём Собственники должны быть предупреждены не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора в случае если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники помещений в Многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;
- собственники помещений не исполняют своих обязательств в части оплаты по настоящему Договору, в результате чего общая задолженность перед Управляющей организацией Собственников, выступающих в качестве одной его стороны настоящего Договора, превысила сумму, превышающую величину их совокупных платежей по настоящему Договору за 1 расчетный период (расчетный месяц).

8.3. Настоящий договор прекращает своё действие:

- по соглашению сторон;
- в судебном порядке, с момента вступления в законную силу решения суда;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать. Данное уведомление со стороны собственников должно быть утверждено решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме;
- по обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.4. Настоящий Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.5. Окончание срока действия или досрочное расторжение договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.6. В случае переплаты Собственниками средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения, Управляющая организация обязана уведомить Собственников о сумме переплаты. Получить от Собственников распоряжение о перечислении излишне полученных ей средств на указанный ими счет.

9. Особые условия

9.1. Капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме проводится за счет средств Фонда капитального ремонта, формируемого путем внесения Собственниками минимального взноса на капитальный ремонт в соответствии с ЖК РФ, законами Калининградской области и нормативно-правовыми актами Правительства Калининградской области.

9.2. Общее собрание собственников вправе принять решение об утверждении дополнительной платы за капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, а также принять решение о проведении капитального ремонта с учетом предложений Управляющей организации о сроках его проведения, объеме и стоимости работ, порядке финансирования ремонта и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

9.3. В рамках соблюдения требований законодательства РФ о защите персональных данных, Стороны пришли к соглашению о возможности обработки и передачи третьим лицам персональных данных Собственника, указанных в настоящем Договоре, для осуществления расчетов и взыскания задолженности за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.

9.4. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из сторон.

10. Форс-мажор

10.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение настоящего Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из

Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10.3. 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.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор заключен на 5 лет и вступает в действие с «01» апреля 201 5 года.

11.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра Договора идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью. Собственники вправе потребовать от Управляющей организации копии настоящего Договора, а Управляющая организация обязана предоставить такие копии.

12. Приложения

Приложение №1 Подписной лист.

Приложение №2 Состав общего имущества, в отношении которого Управляющая организация принимает на себя обязательства по Договору.

Приложение №3 Перечень услуг и работ по обеспечению надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, периодичность (сроки) их оказания (выполнения).

Приложение №4 Перечень услуг по управлению Многоквартирным домом.

Приложение №5 Предельные сроки устранения аварий и неисправностей при выполнении аварийного обслуживания и внепланового (непредвиденного) текущего ремонта элементов общего имущества в Многоквартирном доме.

Приложение №6 Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме с расшифровкой его структуры.

13. Подписи и реквизиты сторон

Собственники:

Согласно списку данных лиц, представленному в
Подписном листе, приведенному в **Приложении №1** к
настоящему договору.

Управляющая организация:

ООО «ЖЭУ №7»
Ул. Подп. Иванникова, д.1,
г. Калининград, 236040
ИНН/КПП 3906325878 / 390601001
ОГРН 1143926018510
Банковские реквизиты:
Р/с 407 028 104 004 709 164 37
Санкт-Петербургский филиал
ОАО «Банк Москвы» г. Санкт-Петербург
К/с 301 018 106 000 000 007 99
БИК 044030799
Тел./факс.: (4012) 53-19-11
Диспетчерская, тел.: (4012) 53-00-94

Генеральный директор



(Просвирина Т.В.)

М.П.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г.Калининград, ул. Вачнера, дом № 5-7
(адрес многоквартирного дома)

1. В состав общего имущества входят:

1.1. Помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в Многоквартирном доме оборудование (включая помещения, в которых расположено оборудование индивидуального теплового пункта и водоподъемной установки).

1.2. Крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции).

1.3. 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).

1.4. 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), в том числе:

- **внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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 оборудования, расположенного на этих сетях;
- **внутридомовая инженерная система водоотведения дождевых и хозяйственно-бытовых стоков**, 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 с трубами отведения сточных вод хозяйственно-бытовой канализации от санитарно-технических приборов (мойка, раковина, унитаз биде, ванная душевая кабина и пр.), предназначенными для обслуживания одного жилого или не жилого помещения;
- **внутридомовая система отопления**, состоящая из стояков, обогревающих элементов (радиаторов, конвекторов и т.п.) обогревающих более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом Многоквартирном доме), первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков до обогревающих элементов, которые обогревают одно жилье или не жилое помещение, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;
- **Оборудование индивидуального теплового узла**, распределяющего и регулирующего теплоноситель (при наличии);
- **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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов Многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы системы электроснабжения, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

1.5. **Земельный участок**, на котором расположен Многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета (при наличии), с элементами озеленения и благоустройства, включая детские и спортивные площадки (при наличии), расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом.

2. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения (дождевых и хозяйственно-бытовых стоков), входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг -

ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в Многоквартирный дом.

3. **Внешней границей сетей газоснабжения**, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Собственник

Управляющая организация

_____ / _____ /



_____/Т.В. Просвирина/

**ПЕРЕЧЕНЬ
УСЛУГ И РАБОТ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
ПЕРИОДИЧНОСТЬ (СРОКИ) ИХ ОКАЗАНИЯ (ВЫПОЛНЕНИЯ)**

Услуги и работы	Периодичность, сроки
I. Работы по содержанию несущих конструкций (фундаментов, стен, перекрытий и покрытий, балок, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов)	
1. Работы по содержанию фундамента:	
1.1. Проверка (визуальная) соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.	При проведении осмотров – 1 раз в год
1.2. Устранение выявленных нарушений параметров вертикальной планировки территории вокруг здания путём выполнения работ по плановому текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – общее имущество).	В случае выявления нарушений
1.3. Проверка (визуальная) технического состояния видимых частей конструкций фундамента с выявлением: - признаков неравномерных осадок фундамента; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали конструкций фундамента.	При проведении осмотров – 1 раз в год
1.4. Разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование конструкций фундамента (при проведении технического обследования в составе работ по капитальному ремонту фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ), с выдачей технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ)	При выявлении дефектов. В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.5. Составление плана мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента; - подготовка предложений о выполнении работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1.ч.2.ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту конструкций фундамента проектно-изыскательской или изыскательской организацией, имеющей выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ, с оформлением по его итогам технического заключения с выводами и предложениями о необходимости капитального ремонта и объемах работ (далее – квалифицированное техническое обследование); доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
1.6. Выполнение мероприятий по устранению причин нарушений и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций фундамента, в том числе: - выполнение работ по плановому текущему ремонту конструкций фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение - на основании решения общего собрания Собственников - работ по капитальному ремонту конструкций фундамента лицом-исполнителем, имеющим выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким работам согласно требованию ч.3.ст.182 ЖК РФ (далее – квалифицированный исполнитель).	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
1.7. Проверка (визуальная) состояния гидроизоляции и систем водоотвода фундамента.	При проведении осмотров – 1 раз в год
1.8. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего

Услуги и работы	Периодичность, сроки
ремонт гидроизоляции и систем водоотвода фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	года
1.9. Восстановление работоспособности гидроизоляции и систем водоотвода фундамента: - при выполнении работ по плановому текущему ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
2. Работы по содержанию подвала (технического подполья):	
2.1. Проверка температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья).	При проведении осмотров – 1 раз в год
2.2. Устранение причин нарушения температурно-влажностного режима подвального помещения (технического подполья), включая принятие мер обеспечивающих его вентиляции в соответствии с проектными требованиями.	При выявлении
2.3. Проверка состояния помещений подвала, входов в подвал и приямков	При проведении осмотров – 1 раз в год
2.4. Принятие мер, исключающих захламливание, загрязнение и загромождение подвального помещения.	Регулярно
2.5. Принятие мер, исключающих подтопление подвального помещения (в том числе, в случае необходимости, проведением работ по текущему или капитальному ремонту гидроизоляции на основании решения общего собрания Собственников).	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
2.6. Контроль за состоянием дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них.	При проведении регулярных обходов
2.7. Устранение выявленных неисправностей дверей подвала (технического подполья), запорных устройств на них (при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту).	При выявлении неисправностей
3. Работы по содержанию стен:	
3.1. Выявление видимых 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.	При проведении осмотров – 1 раз в год
3.2. Выявление видимых 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).	При проведении осмотров – 1 раз в год
3.3. Выявление видимых повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями (в доме со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней).	При проведении осмотров – 1 раз в год
3.4. Составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации, включая: - составление предложений Собственникам о необходимости проведения мероприятий по инструментальному квалифицированному техническому обследованию стен с целью восстановления проектных условий их эксплуатации при выполнении работ по капитальному ремонту стен для предварительного определения их объемов и стоимости; доведение указанных предложений до сведений Собственников;	В случае выявления повреждений и нарушений в срок до 1 мая каждого текущего года

Услуги и работы	Периодичность, сроки
- составление описи работ по плановому текущему ремонту стен для восстановления проектных условий эксплуатации; - составление предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту стен с целью восстановления проектных условий эксплуатации и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	
3.5. Выполнение мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации: - при выполнении работ по плановому текущему ремонту стен на основании решения общего собрания Собственников; - при выполнении работ по капитальному ремонту стен квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
4. Работы по содержанию перекрытий и покрытий:	
4.1. Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.2. 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 доме с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит). Характер трещин определяется с привлечением специализированной организации согласно п.4.7.	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.3. 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 доме с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила).	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.4. Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок (в доме с перекрытиями из кирпичных сводов)	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.5. Выявление в местах общего пользования 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 доме с деревянными перекрытиями и покрытиями).	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.6. Проверка (визуальная) состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).	При проведении осмотров – 1 раз в год
4.7. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости; доведение их до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
4.8. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
5. Работы по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
5.1. Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин балок (ригелей) перекрытий и покрытий.	При проведении осмотров – 1 раз в год

Услуги и работы	Периодичность, сроки
5.2. Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне (в доме с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий)	При проведении осмотров – 1 раз в год
5.3. Выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов (в доме со стальными балками перекрытий и покрытий)	При проведении осмотров – 1 раз в год
5.4. Выявление увлажнения и гнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания (в доме с деревянными балками перекрытий)	При проведении осмотров – 1 раз в год
5.5. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
5.6. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту балок (ригелей) перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6. Работы по содержанию крыши:	
6.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.2. Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.3. Выявление видимых деформаций и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крышу, ходовых досок и переходных мостиков на чердаке, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.4. Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крыше	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.5. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.6. Осмотр потолков верхних этажей в местах общего пользования (в доме с совмещенной (бесчердачной) крышей) для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.7. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.8. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
6.9. Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
6.10. Очистка кровли от скопления снега и наледи	При

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	необходимости
6.11. Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.12. Восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровли антикоррозийными защитными красками и составами при проведении работ по плановому текущему и/или капитальному ремонту кровли на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6.13. Проверка насыпного пригрузочного защитного слоя (для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли)	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.14. Составление описи работ по плановому текущему ремонту насыпного пригрузочного защитного слоя (для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли) с подготовкой предложений о необходимости выполнения плановых работ по текущему ремонту насыпного пригрузочного защитного слоя и доведением их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении нарушений, требующих текущего ремонта в срок до 1 мая каждого текущего года
6.15. Восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель при выполнении работ по текущему ремонту кровли на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6.16. Проверка (визуальная) антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.17. Составление описи работ по восстановлению антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей при проведении планового текущего ремонта крыши с подготовкой предложений о необходимости выполнения соответствующих работ по плановому текущему ремонту и доведением их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
6.18. Восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, металлических деталей, размещенных на крыше и в технических помещениях при проведении планового текущего и/или капитального ремонта	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6.19. При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам - устранение при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту кровли	Незамедлительно
6.20. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту крыши; - подготовку предложений о необходимости выполнении работ по плановому текущему ремонту крыши и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту крыши для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
6.21. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту крыши на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение работ по капитальному ремонту крыши квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
7. Работы по содержанию лестниц:	
7.1. Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	При проведении осмотров –

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	1 раз в год
7.2. Выявление видимого наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в железобетонных лестницах.	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.3. Выявление видимых прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций (в доме с лестницами по стальным косоурам)	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.4. Выявление видимых прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков (в доме с деревянными лестницами)	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.5. Проверка состояния (с определением необходимости восстановления в процессе текущего или капитального ремонта) штукатурного слоя или окраски металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час (в доме с лестницами по стальным косоурам)	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.6. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту лестниц; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту лестниц и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту лестниц для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
7.7. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту лестниц на основании решения общего собрания Собственников; - выполнение работ по капитальному ремонту лестниц квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
8. Работы по содержанию фасада:	
8.1. Выявление видимых нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.	При проведении осмотров – 1 раз в год
8.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных обходов
8.3. Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	При проведении осмотров – 1 раз в год
8.4. Контроль состояния (с определением необходимости восстановления или замены при проведении плановых текущих и/или капитальных ремонтов фасада) отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	При проведении осмотров – 1 раз в год
8.5. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении осмотров – 1 раз в год
8.6. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту фасада; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту фасада и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту фасада для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
8.7. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту фасада на основании решения общего собрания Собственников;	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников;

Услуги и работы	Периодичность, сроки
- по капитальному ремонту фасада квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	собрания Собственников
9. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
9.1. 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.	При проведении осмотров – 1 раз в год
9.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок.	При проведении осмотров – 1 раз в год
9.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту перегородок; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту перегородок и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту перегородок для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
9.4. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту перегородок на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту перегородок квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
10. Работы по содержанию внутренней отделки:	
10.1. Проверка состояния внутренней отделки.	При проведении осмотров – 1 раз в год
10.2. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений в процессе выполнения работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома.	Незамедлительно
10.3. При наличии нарушения защитных свойств внутренней отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию: - составление описи работ по текущему ремонту внутренней отделки; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии нарушения
10.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
11. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
11.1. Проверка видимого состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции полов (для деревянных полов)	При проведении осмотров – 1 раз в год
11.2. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту полов; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту полов и доведение их до сведения Собственников с указанием стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовку предложения о необходимости выполнения работ по квалифицированному	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года

Услуги и работы	Периодичность, сроки
техническому обследованию в составе работ по замене полов в составе работ по капитальному ремонту для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	
11.3. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту полов на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту полов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
12. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
12.1. Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях общего пользования в Многоквартирном доме	При проведении регулярных обходов
12.2. Незамедлительный ремонт при выявлении нарушений оконных и дверных заполнений в отопительный период при проведении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме	Незамедлительно
12.3. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений (в форме рекомендаций) о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
12.4. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту оконных и дверных заполнений на основании решения общего собрания Собственников; - по замене оконных и дверных заполнений при проведении капитального ремонта квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
II. Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	
13. Работы по содержанию системы вентиляции:	
13.1. Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов данных систем при проведении периодических проверок: Осмотр оголовков дымоходов и вентиляционных каналов	При проведении осмотров 3 раза в год; Не реже 1 раза в мес. в зимнее время
13.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.3. Проверка утепления теплого чердака, плотности закрытия входа на него	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.4. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение незначительных неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.5. Контроль видимого состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	При проведении осмотров – 1 раз в год
13.6. Восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов при проведении работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	собрания Собственников (но не реже 1 раза в 3 года)
13.7. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции; - подготовку предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту системы вентиляции и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту системы вентиляции для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
13.8. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту системы вентиляции на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту системы вентиляции квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
14. Работы по содержанию индивидуального теплового пункта и водоподкачки:	
14.1. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений на индивидуальном тепловом пункте	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.2. Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ по устранению незначительных неисправностей и повреждений системы водоподкачки	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.3. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Регулярно
14.4. Принятие мер по восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования в составе работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовых систем отопления и водоснабжения.	Незамедлительно
14.5. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта	1 раз в год в начале отопительного сезона
14.6. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	При необходимости
14.7. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.8. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки для определения их объемов и стоимости; доведение данных предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
14.9. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки на основании решения общего собрания Собственников - по капитальному ремонту индивидуального теплового пункта и водоподкачки квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников

Услуги и работы	Периодичность, сроки
15. Общие работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
15.1. 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 чердаке, в подвалах и каналах)	При проведении осмотров - ежемесячно
15.2. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода).	Регулярно
15.3. Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем отопления и водоснабжения при выполнении работ по аварийному обслуживанию и выполнению работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления.	Незамедлительно
15.4. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
15.5. Составление описи работ по замене неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления, подготовка предложений о необходимости выполнения таких работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости замены
15.6. Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.) при проведении работ по плановому текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
15.7. Составление описи работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, в составе работ по плановому текущему ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления, подготовка предложений о необходимости выполнения данных работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению работоспособности и (ремонт, замена) в срок до 1 мая каждого текущего года
15.8. Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме при выполнении работ по плановому текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего) и отопления на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
15.9. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов.	При проведении осмотров – 1 раз в год
15.10. Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации - при выполнении работ по аварийному обслуживанию и неплановому (непредвиденному) текущему ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения	Незамедлительно
15.11. Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, дренажных систем	При проведении осмотров – 1 раз в год
15.12. Составление описи работ по восстановлению исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, дренажных систем в составе работ по плановому текущему ремонту системы водоотведения, подготовка предложений о необходимости выполнения этих работ и доведение их до сведения Собственников с указанием объемов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению исправности в срок до 1 мая текущего года
15.13. Восстановление исправности элементов внутридомовой системы водоотведения	В сроки,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
(канализации), канализационных вытяжек, дренажных систем при проведении работ по плановому текущему ремонту данных систем на основании решения общего собрания Собственников.	установленные решением общего собрания Собственников
15.14. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе	После выполнения ремонтных работ
15.15. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при наличии технической возможности).	При необходимости
15.16. Подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения для определения их объемов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений капитального характера
15.17. Выполнение работ по капитальному ремонту внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
16. Работы по содержанию внутридомовых систем теплоснабжения (отопление):	
16.1. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и внутридомовой системы отопления.	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также перед началом отопительного периода, после окончания ремонта
16.2. Промывка внутридомовой системы отопления.	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также после капитального и текущего ремонта с заменой труб
16.3. Регулировка системы отопления	При пуске системы в случае отклонения от норм. режима
16.4. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	Перед началом отопительного сезона
16.5. Удаление воздуха из системы отопления	Систематически
16.6. Промывка системы теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	При выявлении указанных отложений
17. Работы по содержанию электрооборудования:	
17.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.2. Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров – 1 раз в год

Услуги и работы	Периодичность, сроки
17.3. Восстановление цепей заземления по результатам проверки	Незамедлительно
17.4. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.5. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) силовых и осветительных установок	При проведении осмотров - 1 раз в год, либо по заявке
17.6. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов.	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.7. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.8. Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.9. Наладка электрооборудования.	При проведении осмотров – 1 раз в год
18. Работы по содержанию противопожарных систем Многоквартирного дома, выполняемые специализированной организацией:	
18.1. Осмотры и обеспечение работоспособного состояния системы пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты (путём устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов данной системы), выполняемые специализированной организацией	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией (но не реже <u>1 раза в квартал</u>)
18.2. Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной сигнализации, выполняемые специализированной организацией	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией (но не реже <u>1 раза в квартал</u>)
18.3. Контроль обеспечения исправного состояния электрической установки автоматического системы дымоудаления на основе технического обслуживания и ремонта, выполняемые специализированной организацией	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией (но не реже <u>1 раза в квартал</u>)
18.4. Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, выполняемые специализированной организацией	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
18.5. Техническое обслуживание и ремонт систем внутреннего противопожарного водопровода, выполняемое специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
19. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
19.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	С учетом срока службы, тех. состояния и

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	условий эксплуатации, но не реже 1 раза в 3 года
19.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, выполняемых специализированной организацией	В соответствии с указаниями эксплуатационной документации изготовителей
19.3. При выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению, выполняемых специализированной организацией.	Незамедлительно, в аварийном порядке
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме	
20. Работы по содержанию помещений общего пользования:	
20.1. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов).	По мере необходимости
20.2. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования.	1 раз в квартал
21. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период года:	
21.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
21.2. Сдвигание свежеснегавшего снега во время снегопада	Через каждые 2 часа
21.3. Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	По мере необходимости
21.4. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
21.5. Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования
21.6. Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю
21.7. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
22. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
22.1. Подметание и уборка придомовой территории.	1 раз в сутки
22.2. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	1 раз в сутки
22.3. Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости
22.4. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.	6 раз в неделю
23. Работы по обеспечению вывоза твердых бытовых отходов	
23.1. Вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров	Незамедлительно
24. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
24.1. Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров – 1 раз в год
24.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных	Постоянно

Услуги и работы	Периодичность, сроки
неисправностей, повреждений и дефектов)	
24.3. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (при наличии значительных повреждений, дефектов и неисправностей) путём: - составление описи работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения; - подготовка предложений о необходимости выполнении работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При наличии повреждений, дефектов и неисправностей
24.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
25. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
25.1. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах при выполнении работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту данных систем.	По Приложению №5 к настоящему договору
25.2. Обеспечение выполнения заявок населения	В течение суток после получения заявки

Собственник

 /Молоско В.И./

Управляющая организация

 /Т.В. Просвирина/

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1.	Прием, хранение и передача технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с содержанием и ремонтом общего имущества в Многоквартирном доме документов, а также их актуализация и восстановление (при необходимости).
2.	Осуществление первичного приема от граждан документов на регистрацию и снятие с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовку и передачу в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, ведение и хранение регистрационных документов, а также связанное с этим информационно-справочное обслуживание и выдача справок и отчетов, регламентированных законодательством, по требованиям граждан и запросам компетентных органов.
3.	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, заключенных по решению общего собрания Собственников, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства РФ о защите персональных данных.
4.	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием Собственников, в том числе:
4.1.	Разработка перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе: - работ и услуг по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме; - работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
4.2.	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, с указанием источников покрытия таких потребностей, в том числе с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ (для услуг и работ по вывозу ТБО); - смет на выполнение работ по плановому текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в случае их выполнения на договорной основе подрядными организациями
4.3.	Подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
4.4.	Обеспечение ознакомления Собственников с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов.
5.	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
5.1.	Определение способов оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5.2.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
5.3.	Выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для Собственников (в том числе на конкурсной основе).
5.4.	Заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме с исполнителями соответствующих работ и услуг, в т.ч.: - по вывозу ТБО; - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО (при его наличии); - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома.
5.5.	Заключение договоров энергоснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида в порядке, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.
5.6.	Заключение на основании решений общих собраний Собственников иных договоров с исполнителями работ и услуг, направленных на обеспечение безопасности и комфортности проживания в Многоквартирном доме.

5.7.	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в т.ч. документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества путём составления соответствующих актов.
5.8.	Ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, заключённых Управляющей организацией с данными исполнителями.
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, в том числе ежемесячное предоставление информации в виде электронного паспорта Многоквартирного дома (согласно постановления Правительства РФ от 28.12.2012 г. №1468).
7.	Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, в том числе:
7.1.	Начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ.
7.2.	Организация оформления платежных документов и направления их Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме.
7.3.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, предусмотренную жилищным законодательством РФ.
8.	Обеспечение проведения Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, включая:
8.1.	Предоставление Собственникам годовых отчетов об исполнении обязательств по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
8.2.	Раскрытие информации о деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731).
8.3.	Прием и рассмотрение заявок, предложений, жалобы и обращений Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме, ведение их учета, принятие мер, необходимых для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, ведение учета устранения указанных недостатков. Организация регулярного личного приёма Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации.
8.4.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
9.	Организационное обеспечение проведения общих собраний Собственников, в повестку дня которых включены вопросы по предложению Управляющей организации, включая подготовку, оформление, распечатку, доведение до сведения Собственников и хранение документов, составляемых в процессе и по итогам указанных общих собраний.

Собственник

_____ / _____ /

Управляющая организация



_____/Т.В. Просвирина/

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ
УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНОГО
ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА
ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Неисправности, дефекты и повреждения конструктивных элементов Многоквартирного дома, внутридомовых инженерных систем, их элементов и оборудования	Предельный срок выполнения работ по аварийному обслуживанию и внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту
КРОВЛЯ	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений) внутреннего водостока	5 суток 2 суток
СТЕНЫ	
Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков	7 суток
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сутки
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек в зимнее время в летнее время	1 сутки 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
ПЕЧИ	
Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, могущие вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
ВНУТРИДОМОВЫЕ СИСТЕМЫ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ, ОТОПЛЕНИЯ И ВОДООТВЕДЕНИЯ	
Течи в водопроводных кранах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования).	Немедленно
Замена прокладок, набивка сальников и водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнение сгонов	1 сутки
ВНУТРИДОВОМАЯ СИСТЕМА ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ	
Повреждение одного из кабелей, питающих Многоквартирный дом. Отключение системы питания многоквартирного дома или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом - в течение времени, необходимого для

	прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО)	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание:

1. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки жильцов.

Собственник

М.И. Мухомов

Управляющая организация



/Т.В. Просвирина/

**РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГООКВАРТИРНОГО ДОМА**

№ п/п	Виды услуг и работ	Размер платы за 1 кв. м. общей площади помещения собственника, руб. в месяц
1	2	3
1	Услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, всего.	10,73
	В том числе:	
1.1	Услуги и работы по техническому обслуживанию, в том числе:	
	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. сети холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения – <i>при наличии</i>)	1,74
	Техническое обслуживание систем вентиляции, в т.ч. дымоходов и вентканалов	0,10
1.2	Санитарное содержание, в том числе:	
	Уборка придомовой территории	2,69
	Дезинсекция и дератизация	0,03
	Санитарная очистка от мусора подвалов и/или чердаков	0,20
	Вывоз крупногабаритного мусора	0,10
1.3	Услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома	3,45
1.4	Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	
	Аварийно-внеплановый (непредвиденный) ремонт внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	2,42
	Плановый текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома*	
2	Вывоз твёрдых бытовых отходов и размещение на полигоне	1,49
3	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	0,20

* устанавливается решением общего собрания собственников

Собственник



Управляющая организация



Т.В. Просвирина/