Приложение 2
к Протоколу общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме
по адресу г. Калининград
ул. Сергеева, дом № 21

Протокол №1 от « 25 » мая 2023 г.

Договор управления многоквартирным домом
УТВЕРЖДЁН решением общего собрания
(пункты № 5, 6 Протокола)

Председатель общего собрания / Дубинина И.А. /

Секретарь общего собрания / Демидович Э.В. /

ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г.Калининград " 01 " июля 2023 г.

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. **Сергеева дом № 21,** именуемые в дальнейшем **«Собственники»** с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью ООО «ЖЭУ 7 сервис», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице Генерального директора Белоконя Александра Васильевича, 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. Сергеева № 21 (далее - «**Многоквартирный дом**»), приведённого **в Протоколе от « 25 » мая 2023 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.

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, 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 с наибольшей выгодой в интересах Собственников.

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 работу аварийно-диспетчерской службы Многоквартирного дома, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с исполнителем, осуществляющим деятельность аварийно-диспетчерской службы.

Работы по аварийному обслуживанию внутридомовых инженерных систем входят в состав работ по внеплановому (непредвиденному) ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Предельные сроки устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем, а также проведения внепланового (непредвиденного) 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 в соответствии с разделом №4 настоящего Договора.

3.1.3. В соответствии с прошедшим общим собранием собственников помещений в Многоквартирном доме, на котором было принято решение о заключении собственниками помещений, действующими от своего имени, прямых договоров, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации (ст.157.2 ЖК РФ), **исполнителями коммунальных услуг** отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), электроснабжения, газоснабжения и оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО), **являются ресурсоснабжающие организации** (далее – **«РСО»**) – поставщики соответствующих коммунальных ресурсов в Многоквартирный дом (МП «Калининградтеплосеть» ГО «Город Калининград», ГП КО «Водоканал» ГО «Город Калининград», АО «Янтарьэнергосбыт», ООО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», ГП КО «Единая система обращения с отходами»).

При этом Управляющая организация обязана:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе персональные данные Собственников (при их наличии),

2) заключать договоры на приобретение коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества дома,

3) проводить техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем,

4) принимать жалобы потребителей на качество коммунальных услуг, организовывать и проводить вместе с РСО проверки по таким жалобам, составлять акты проверок и фиксировать вред, причинённый имуществу и/или здоровья жителей дома ненадлежащим качеством коммунальных услуг,

5) контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ раздела внутридомовых и централизованных сетей,

6) предоставлять представителям ресурсоснабжающих организаций, как исполнителям коммунальных услуг, доступ к общему имуществу Многоквартирного дома, для проведения работ по приостановлению или ограничению коммунальных услуг Собственникам.

3.1.4. 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**).

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

- **99-12-12, 53-00-94** - в рабочие дни с 9-00 до 18-00.
- **560-550, 560-245, 377-347** - в рабочие дни с 18-00 до 9-00, а в выходные и праздничные дни – круглосуточно.

3.1.5. 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.

3.1.6. Предоставлять ответы на обращения, предложения, заявления и жалобы Собственника в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.7. Уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем размещения соответствующего уведомления на информационных стендах в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.8. Предоставлять Собственнику платежные документы (квитанции) для внесения платы за услуги Управляющей организации и оплаты задолженности, не позднее 10-го (десятого) числа каждого месяца, следующего за расчётным.

3.1.9. Предоставлять Собственникам отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не позднее 30 апреля, следующего за истекшим годом, путем размещения данных в системе ГИС ЖКХ, на сайте Управляющей организации в сети Интернет, а также в помещении Управляющей организации.

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

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. 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.

3.2.3. 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 расценённой описи работ по данному ремонту на предстоящий год.

3.2.4. Требовать от Собственников:

1) компенсацию расходов на выполнение неотложных работ и услуг (текущего и капитального характера), необходимость которых вызвана обстоятельствами, которые Управляющая организация при заключении настоящего Договора или при подготовке ежегодных планов восстановительных работ на общем имуществе в Многоквартирном доме не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает;

2) компенсацию расходов на текущий и (или) капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, выполненный по предписанию/требованию контролирующего или надзорного органа, если по не зависящим от Управляющей организации причинам решение общего собрания собственников о выполнении и (или) финансировании такого ремонта не было принято при установлении размера платы на очередной год действия Договора;

3) компенсацию расходов за выполненный объём работ и услуг по содержанию общего имущества в период с момента прекращения Договора управления до дня:

- возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса (с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации),
- возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом,
- возникновения обязательств по договору оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом Собственниками помещений,
- государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

1) не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного законом порядка;

2) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

3) не производить без согласования Управляющей организации ремонт или реконструкцию внутридомовых инженерных сетей и оборудования, входящих в состав общего имущества дома и проложенных в помещениях Собственника;

4) не ограничивать доступ к инженерным коммуникациям в помещении, в том числе не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, не закрывать инженерные коммуникации и запорную арматуру конструкциями и (или) элементами отделки, по требованию Управляющей организации за свой счёт осуществить демонтаж таких конструкций и элементов отделки;

5) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного уведомления Управляющей организации;

6) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем;

7) не допускать без соответствующего согласования переустройство системы отопления, изменяющее проектную теплоотдачу в помещении, в том числе (но не ограничиваясь указанным) увеличение площади приборов отопления, изменение числа отопительных приборов, изменение

диаметра стояков системы отопления, изменение материалов стояков и (или) отопительных приборов системы отопления;

8) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

9) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба помещениям иных собственников либо общему имуществу Многоквартирного дома;

10) 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;

11) не использовать пассажирские лифты (при их наличии) для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

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

13) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 8.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 19.00 час. до 8.00 час.), на основании Закона Калининградской области от 06.11.2014 № 353;

14) без согласования с контролирующими органами и Управляющей организацией не производить смену цвета оконных блоков, замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик Многоквартирного дома.

3.3.2. 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 смене нанимателя или арендатора помещения;

3) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

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

5) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

6) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

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

3.3.3. При обнаружении неисправностей, пожара или 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. При наличии возможности - принимать все необходимые меры по устранению таких неисправностей, пожара или аварий.

3.3.4. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника, немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.3.5. 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. В порядке, установленном действующим законодательством осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации.

3.4.2. 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.

3.4.3. Направлять в Управляющую организацию заявления, жалобы и обращения в случае ненадлежащего выполнения Управляющей организацией обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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 проведённых 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 утверждённых 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 объёмов необходимых ремонтных работ, с установлением предельных сроков необходимости их выполнения, а также очерёдности 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. На основании п.2 ст.154 Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения,
2) взнос на капитальный ремонт,
3) плату за коммунальные услуги.

5.2. Плата за содержание жилого помещения (плата за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме), которые обязан оплатить Собственник в период действия настоящего Договора, 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 коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме,

5) 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 или через организацию, специализирующуюся на расчётно-кассовом обслуживании. Плата вносится Собственником ежемесячно до 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

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

5.10. 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.

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

6. Предоставление доступа в помещение

6.1. Собственник обязан обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) в принадлежащее Собственнику помещение:

1) не реже одного раза в год для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;

2) не реже одного раза в три месяца для проверки достоверности передаваемых Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов, распределителей, установленных в жилых (нежилых) помещениях,

3) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ аварийного характера на общем имуществе МКД, находящемся в помещении Собственника – **незамедлительно.**

6.2. Доступ в помещение предоставляется в сроки, указанные в направленном Управляющей организацией уведомлении Собственнику помещения.

6.3. Собственник обязан обеспечить допуск указанных лиц в занимаемое им помещение для проведения работ/осмотра в указанное в уведомлении время, за исключением случая, когда Собственник не может обеспечить допуск по причине временного отсутствия. Об этом он обязан сообщить Управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок

не позднее 2 дней до даты проведения работ/осмотра, указанной в уведомлении.

6.4. В случае отсутствия доступа в помещение Собственника, составляется акт недопуска в помещение, который подписывается сотрудниками Управляющей организации и двумя собственниками других помещений или двумя незаинтересованными лицами.

6.5. С момента составления акта недопуска в помещение, Собственник несет ответственность за ущерб имуществу собственникам (третьим лицам), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

7. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (пользователям)

7.1. Юридически значимые сообщения, связанные с возникновением, изменением или прекращением обязательств, основанных на настоящем Договоре управлении, направляются Управляющей организацией Собственнику помещения в Многоквартирном доме исключительно по почтовому адресу принадлежащего Собственнику помещения в данном Многоквартирном доме.

7.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, для которых не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

1) путем вручения уведомления под расписку;

2) путем направления Собственнику помещений (пользователю) заказного (ценного) письма с уведомлением (описью вложения) по адресу нахождения их помещений в данном Многоквартирном доме;

3) посредством направления телеграммы Собственнику помещений (пользователю) по адресу нахождения их помещения в данном Многоквартирном доме;

4) по адресу электронной почты _____
(по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

5) путем направления Собственнику помещений (пользователю) уведомления в системе ГИС ЖКХ;

6) через личный кабинет Собственника на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

7) путем размещения уведомления на оборотной стороне ежемесячного счета-извещения (квитанции на оплату жилищных услуг);

8) путём размещение уведомления в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде Многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

9) путем размещения уведомления на информационной доске в подъезде, или на дверях подъезда Многоквартирного дома. Факт размещения такого уведомления подтверждается актом, составленным представителем Управляющей организации и подписанным не менее чем тремя Собственниками помещений в данном Многоквартирном доме;

10) иной способ, согласованный сторонами _____.

7.3. Определить способ оповещения Собственников о проведении общих собраний и порядок уведомления Собственников о решениях, принятых на общих собраниях, путем размещения такой информации на информационной доске в подъезде, или на дверях подъезда Многоквартирного дома.

7.4. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

7.5. Дата, с которой Собственник (пользователь) считается надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

7.6. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также представить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

8. Обработка персональных данных

8.1. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Собственников и иных потребителей в многоквартирном доме и является оператором персональных данных.

8.2. Целями обработки персональных данных является исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, связанные с:

- расчетами и начислениями платы за жилое / нежилое помещение, а также за иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой, печатью и доставкой потребителям платежных документов;
- приемом потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также с взысканием задолженности с потребителей;
- иные цели, связанные с исполнением Договора.

8.3. В состав персональных данных Собственника (пользователя), подлежащих обработке, включаются:

- анкетные данные (фамилия, имя, отчество, число, месяц, год рождения, место рождения и др.);
- паспортные данные;
- адрес регистрации;
- адрес места жительства;
- семейное положение;
- статус члена семьи;
- наличие льгот и преимуществ для начисления и внесения платы за содержание жилого помещения;
- сведения о регистрации права собственности в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ином уполномоченном органе), а равно о иных правах на пользование помещением, в том числе о его площади, количестве проживающих, зарегистрированных и временно пребывающих;
- размер платы за содержание жилого помещения (в т.ч. и размер задолженности);
- иные персональные данные необходимые для исполнения договоров.

8.4. Собственники помещений дают Управляющей организации право на сбор, систематизацию, накопление, хранение, использование, обезличивание, блокирование, уточнение (обновление, изменение), распространение (в том числе передачу) и уничтожение своих персональных данных.

8.5. Хранение персональных данных Собственника осуществляется в течение срока действия Договора и после его расторжения в течение срока исковой давности, в течение которого могут быть предъявлены требования, связанные с исполнением Договора.

8.6. Образец Положения об обработке и защите персональных данных Собственников и пользователей помещений в Многоквартирных домах размещен Управляющей организацией по адресу http://geu7.ru/

9. Ответственность Сторон

9.1. Управляющая организация несет ответственность за прямой действительный ущерб, причиненный недвижимому имуществу Собственника в Многоквартирном доме, возникший в результате виновных действий (бездействия), в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.2. 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.

9.3. В случае выявления Управляющей организацией несанкционированного подключения Собственника к общему имуществу Многоквартирного дома, её устройствам, сетям и оборудованию, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация, Управляющая организация вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные Собственником без надлежащего учета коммунальные услуги за период с даты несанкционированного подключения. При этом Собственник обязан также возместить Управляющей организации стоимость произведенных работ по отключению и повторному подключению.

9.4. 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.

10. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления

10.1. 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;

10.2. 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.

11. Порядок изменения и расторжения настоящего Договора

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

11.2. 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).

11.3. 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.

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

11.5. 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.

12. Срок действия Договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты включения Многоквартирного дома в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением Договора управления таким домом и действует в течение 5 лет.

12.2. 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.

13. Заключительные положения

13.1. Местом исполнения Договора для целей определения территориальной подсудности передаваемого на рассмотрение суда спора является ул. Сергеева, дом № 21, г. Калининград, 236040 (указывается полный адрес МКД).

13.2. Подписанием настоящего Договора Собственники выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора (5 лет с момента подписания).

13.3. 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.

14. 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.

15.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 сервис»
Место нахождения:
Ул. Подп. Иванникова, д.1,
г. Калининград, 236040
ИНН/КПП 3906325902 / 390601001
ОГРН 1143926018565
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810900000086099
Банк ГПБ (АО), г. Москва
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
ИНН 7744001497, КПП 997950001
Тел./факс.: 99-12-13, 53-19-11
Диспетчерская, тел.: 99-12-12, 53-00-94
info@geu7.ru www.geu7.ru

Генеральный директор

_____ / А.В. Белоконь /

М.П.

Приложение № 1

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ
к Договору управления многоквартириным домом по адресу: г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21

Настоящий **Подписной лист** является неотъемлемой частью Договора управления многоквартирным **домом № 21 по улице Сергеева,** составленного, согласно требованию ч.1 ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в виде одного документа, подписанного сторонами (при этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, в соответствии с данным требованием выступают в качестве одной стороны заключаемого договора).

Один экземпляр подписанного Договора управления хранится в Управляющей организации, другой экземпляр – у Председателя Совета многоквартирного дома.

Справочно:	**S об,** Общая площадь помещений в многоквартирном доме, кв.м. **2003,10** , что составляет **100** голосов
	Количество голосов, которым обладает каждый собственник, рассчитывается по формуле: **К = (Sк / Sоб) х 100 х Д**
	S к - общая площадь квартиры/помещения
	S об - общая площадь многоквартирного дома
	100 - общее количество голосов в многоквартирном доме
	Д - доля в праве собственности на квартиру (на основании свидетельства на право собственности)

№	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника), наименование и ОГРН юридического лица	№ дома	№ квартиры / помещения	Sк (площадь квартиры) кв.м.	Д (доля в праве собственности)	Количество голосов (К)	Документ, удостоверяющий право собственности, реквизиты	Паспортные данные (данные документа, удостоверяющего личность)	Подпись собственника (доверенного лица)
1	Пс	21	1	46,4	1	2,32	39		
2	Тр	21	3	65,3	1	3,26	39		
3	Бе	21	4	53,4	1	2,67	39		
4	Нс	21	5	52,4	1	2,62			
5	~~Ва~~	~~21~~	~~6~~	~~65,7~~	~~1/3~~	~~1,09~~			
6	Ва	21	6	65,7	1/2	1,63	39		
7	Ва	21	6	65,7	1/2	1,63	39		

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ **Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21

№	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника), наименование и ОГРН юридического лица	№ дома	№ квартиры / помещения	Sк (площадь квартиры) кв.м.	Д (доля в праве собственности)	Количество голосов (К)	Документ, удостоверяющий право собственности, реквизиты	Паспортные данные (данные документа, удостоверяющего личность)	Подпись собственника (доверенного лица)
8		21	7	53,1	1	2,65	39 5		
9	Ра	21	8	52,4	1	2,62	39 5		
10	Ми	21	9	52,5	1	2,62			
11	Ш	21	10	53,0	1/3	0,88	3		
12	Ш	21	10	53,0	1/3	0,88	3		
13	Но	21	10	53,0	1/3	0,88	3		
14	Зай	21	11	64,1	1	3,20	39 1		
15	Во	21	12	52,8	1	2,64			
16	См	21	13	52,6	1	2,63			
17	Ма	21	14	65,3	1/2	1,63			
18	Са	21	14	65,3	1/2	1,63			
19	По	21	15	52,7	1	2,63			

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ **Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21

№	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника), наименование и ОГРН юридического лица	№ дома	№ квартиры / помещения	Sк (площадь квартиры) кв.м.	Д (доля в праве собственности)	Количество голосов (К)	Документ, удостоверяющий право собственности, реквизиты	Паспортные данные (данные документа, удостоверяющего личность)	Подпись собственника (доверенного лица)
20	Ко	21	16	52,4	1	2,62			
21	Бе	21	17	52,1	1/4	0,65			
22	Бе	21	17	52,1	1/4	0,65			
23	Бо	21	17	52,1	1/4	0,65			
24	Ор	21	17	52,1	1/4	0,65			
25	Ха	21	18	52,9	1	2,64	-2		
26	Тр	21	19	64,7	1	3,23			
27	Ке	21	20	52,7	1	2,63	-1 -4		
28	Пл	21	21	52,5	1/3	0,87			
29	Пл	21	21	52,5	2/3	1,75			
30	Юр	21	22	64,8	1	3,23			
31	Ли	21	23	52,4	1	2,62	3 /1		

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ **Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21

№	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника), наименование и ОГРН юридического лица	№ дома	№ квартиры / помещения	Sк (площадь квартиры) кв.м.	Д (доля в праве собственности)	Количество голосов (К)	Документ, удостоверяющий право собственности, реквизиты	Паспортные данные (данные документа, удостоверяющего личность)	Подпись собственника (доверенного лица)
32	Г	21	24	51,8	1	2,59			
33		21	25	52,8	1	2,64			
34	Д	21	26	53,0	1	2,65	3	2	
35		21	27	65,0	1/4	0,81	3	3	
36		21	27	65,0	1/4	0,81	3	4	
37		21	27	65,0	1/4	0,81	3	5	
38		21	27	65,0	1/4	0,81	3	3	
39	М	21	28	53,2	1	2,66			
40	Е	21	29	53,1	1	2,65	3	2	
41	Д	21	30	65,3	1	3,26	3	3	
42	П	21	31	52,8	1	2,64	3		
43	Д	21	32	52,8	1	2,64	09.12.2011		

ПОДПИСНОЙ ЛИСТ **Приложение № 1**

к Договору управления многоквартирным домом по адресу:
г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21

№	Фамилия, имя, отчество собственника (представителя собственника), наименование и ОГРН юридического лица	№ дома	№ квартиры / помещения	Sк (площадь квартиры) кв.м.	Д (доля в праве собственности)	Количество голосов (К)	Документ, удостоверяющий право собственности, реквизиты	Паспортные данные (данные документа, удостоверяющего личность)	Подпись собственника (доверенного лица)
44	Ли	21	33	53,3	2/3	1,77	39		
45	Си	21	33	53,3	1/3	0,89			
46	Ко	21	34	53,3	1	2,66			
47	Ми	21	35	64,9	1	3,24	39		
48	Ма	21	36	52,9	1	2,64	39		
49	Ше	21	офис	52,7	1	2,63	39		

Председатель общего собрания собственников МКД _____ / Дубинина И.А. /

Дата: « 25 » мая 2023 г.

Примечание:

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Приложение №2

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО АДРЕСУ:

г. Калининград, ул. Сергеева, дом № 21
(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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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, несущие колонны и иные 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:

1) **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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, расположенного на этих сетях;

2) **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;

3) **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-регулировочных 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;

4) **Оборудование индивидуального теплового узла,** распределяющего и регулирующего теплоноситель (при наличии);

5) **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

_____ / А.В. Белоконь /

Приложение №3

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, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, 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 объёмов 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 решению 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
ремонту гидроизоляции и систем водоотвода фундамента и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов 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 объёмов 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 захламление, 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 объёмов 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 объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно требованию п.4.1ч.2ст.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 объёмов 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 объёмов 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 колонн и столбов:	
5.1. Выявление видимых нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали колонн и столбов.	При проведении осмотров – 1 раз в год

Услуги и работы	Периодичность, сроки
5.2. Контроль (визуальный) состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона (в доме со сборными и монолитными железобетонными колоннами).	При проведении осмотров – 1 раз в год
5.3. Выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам (в доме с кирпичными столбами).	При проведении осмотров – 1 раз в год
5.4. Контроль состояния металлических закладных деталей (в доме со сборными и монолитными железобетонными колоннами).	Путём проведения 1-го вскрытия через 20-25 лет после сдачи дома в эксплуатацию, следующего через каждые 10-15 лет, при значительных коррозионных поражениях деталей - не позднее чем через 5 лет.
5.5. Разработка плана восстановительных работ, включающего в себя: - составление описи работ по плановому текущему ремонту колонн и столбов; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту колонн и столбов и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения об их проведении общим собранием Собственников согласно п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту колонн и столбов для определения их объёмов 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: - выполнение работ по плановому текущему ремонту перекрытий и покрытий на основании решения общего собрания Собственников; - выполнения работ по капитальному ремонту перекрытий и покрытий квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
6. Работы по содержанию балок (ригелей) перекрытий и покрытий:	
6.1. 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
6.2. 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
6.3. 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
6.4. Выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания (в доме с деревянными балками перекрытий)	При проведении осмотров – 1 раз в год
6.5. 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 объёмов и стоимости работ для принятия общим собранием	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года

Услуги и работы	Периодичность, сроки
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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	
6.6. 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
7. Работы по содержанию крыши:	
7.1. Проверка кровли на отсутствие протечек.	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.2. Проверка наличия молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.3. 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
7.4. 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
7.5. Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.6. 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
7.7. Проверка кровли и водоотводящих устройств на наличие мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.8. Очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	При необходимости
7.9. Проверка кровли на наличие скопления снега и наледи	При проведении регулярных обходов
7.10. Очистка кровли от скопления снега и наледи	При необходимости
7.11. Проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровли	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.12. 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
7.13. Проверка насыпного пригрузочного защитного слоя (для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровли)	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.14. 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	При выявлении нарушений, требующих текущего ремонта

Услуги и работы	Периодичность, сроки
слоя и доведением их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия общим собранием Собственников решения об их проведении согласно требованию п.4.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ.	в срок до 1 мая каждого текущего года
7.15. 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
7.16. Проверка (визуальная) антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.	При проведении осмотров – 1 раз в год
7.17. 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 объёмов 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
7.18. 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 Собственников
7.19. При выявлении нарушений кровли, приводящих к протечкам - устранение при выполнении работ по внеплановому (непредвиденному) текущему ремонту кровли	Незамедлительно
7.20. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
7.21. 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
8. Работы по содержанию лестниц:	
8.1. Выявление деформаций и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях лестниц	При проведении осмотров – 1 раз в год
8.2. 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
8.3. 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
8.4. 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
8.5. 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
8.6. Проверка состояния деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами (в доме с деревянными лестницами)	При проведении осмотров –

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	1 раз в год
8.7. Обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипиреновыми составами в процессе проведения работ по плановому текущему ремонту (в доме с деревянными лестницами) на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
8.8. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
8.9. 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
9. Работы по содержанию фасада:	
9.1. 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
9.2. Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.).	При проведении регулярных обходов
9.3. Выявление видимых нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.	При проведении осмотров – 1 раз в год
9.4. 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
9.5. Контроль состояния плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	При проведении осмотров – 1 раз в год
9.6. 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 объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по квалифицированному техническому обследованию в составе работ по капитальному ремонту фасада для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
9.7. Проведение восстановительных работ: - по плановому текущему ремонту фасада на основании решения общего собрания Собственников; - по капитальному ремонту фасада квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
10. Работы по содержанию перегородок в местах общего пользования:	
10.1. 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

Услуги и работы	Периодичность, сроки
10.2. Проверка звукоизоляции и огнезащиты перегородок.	При проведении осмотров – 1 раз в год
10.3. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
10.4. 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
11. Работы по содержанию внутренней отделки:	
11.1. Проверка состояния внутренней отделки.	При проведении осмотров – 1 раз в год
11.2. 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
11.3. 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 объёмов 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
11.4. Выполнение работ по плановому текущему ремонту внутренней отделки на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
12. Работы по содержанию полов помещений общего пользования:	
12.1. Проверка видимого состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции полов (для деревянных полов)	При проведении осмотров – 1 раз в год
12.2. 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 техническому обследованию в составе работ по замене полов в составе работ по капитальному ремонту для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
12.3. 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

Услуги и работы	Периодичность, сроки
13. Работы по содержанию оконных и дверных заполнений помещений общего пользования:	
13.1. 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
13.2. 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
13.3. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая текущего года
13.4. 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	
14. Работы по надлежащему содержанию мусоропроводов (при наличии):	
14.1. Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода	При проведении осмотров – 1 раз в год
14.2. При выявлении засоров мусоропровода - незамедлительное устранение	Незамедлительно в течение 1 суток
14.3. Чистка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов	1 раз в 6 месяцев
14.4. Дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования	1 раз в месяц
14.5. Чистка и дезинфекция мусоросборной камеры и ее оборудования	После удаления отходов
14.6. Разработка плана восстановительных работ, в том числе: - составление описи работ по плановому текущему ремонту мусоропроводов; - подготовка предложений о необходимости выполнения работ по плановому текущему ремонту мусоропроводов и доведение их до сведения Собственников с указанием объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ; - подготовка предложений о необходимости квалифицированного технического обследования в составе работ по капитальному ремонту мусоропроводов для определения их объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
14.7. Проведение восстановительных работ: - выполнение работ по плановому текущему ремонту мусоропроводов на основании решения общего собрания Собственников - выполнение работ по капитальному ремонту мусоропроводов квалифицированным исполнителем на основании решения общего собрания Собственников	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
15. Работы по содержанию системы вентиляции:	
15.1. 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

Услуги и работы	Периодичность, сроки
	время
15.2. Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки	При проведении осмотров – 1 раз в год
15.3. Проверка утепления теплого чердака, плотности закрытия входа на него	При проведении осмотров – 1 раз в год
15.4. 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
15.5. Контроль видимого состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов	При проведении осмотров – 1 раз в год
15.6. 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 (но не реже 1 раза в 3 года)
15.7. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
15.8. 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
16. Работы по содержанию индивидуального теплового пункта и водоподкачки:	
16.1. 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
16.2. 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
16.3. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)	Регулярно
16.4. 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
16.5. Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуального теплового пункта	1 раз в год в начале отопительного сезона
16.6. Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	При необходимости
16.7. Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.	При проведении осмотров – 1 раз в год

Услуги и работы	Периодичность, сроки
16.8. 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 объёмов 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 объёмов и стоимости; доведение данных предложений до сведения Собственников.	При выявлении повреждений и нарушений, в срок до 1 мая каждого текущего года
16.9. 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
17. Общие работы по содержанию внутридомовых систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения:	
17.1. 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
17.2. Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода).	Регулярно
17.3. 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
17.4. Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	1 раз в месяц
17.5. 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 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 выявлении необходимости замены
17.6. 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
17.7. Составление описи работ по восстановлению работоспособности (ремонту, замене) 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 объёмов и стоимости работ для принятия решения общим собранием Собственников об их проведении согласно требованию п.4.1ч.2 ст.44 ЖК РФ.	При выявлении необходимости работ по восстановлению работоспособности (ремонт, замена) в срок до 1 мая каждого текущего года
17.8. 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
17.9. Контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных	При проведении

Услуги и работы	Периодичность, сроки
элементов.	осмотров – 1 раз в год
17.10. 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
17.11. Контроль состояния элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем	При проведении осмотров – 1 раз в год
17.12. Составление описи работ по восстановлению исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, 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 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 выявлении необходимости работ по восстановлению исправности в срок до 1 мая текущего года
17.13. Восстановление исправности элементов внутридомовой системы водоотведения (канализации), канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем при проведении работ по плановому текущему ремонту данных систем на основании решения общего собрания Собственников.	В сроки, установленные решением общего собрания Собственников
17.14. Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.	2 раза в год
17.15. Промывка участков водопровода после выполнения ремонтных работ на водопроводе	После выполнения ремонтных работ
17.16. Очистка и промывка водонапорных баков	1 раз в год
17.17. Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений (при наличии технической возможности).	При необходимости
17.18. 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 объёмов и стоимости; доведение предложений до сведения Собственников	При выявлении повреждений и нарушений капитального характера
17.19. 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
18. Работы по содержанию внутридомовых систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение):	
18.1. 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
18.2. Промывка внутридомовой системы отопления.	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также после капитального и текущего ремонта с заменой труб

Услуги и работы	Периодичность, сроки
18.3. Регулировка системы отопления	При пуске системы в случае отклонения от норм. режима
18.4. Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки)	Перед началом отопительного сезона
18.5. Удаление воздуха из системы отопления	Систематически
18.6. Промывка системы теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	При выявлении указанных отложений
19. Работы по содержанию электрооборудования:	
19.1. Проверка заземления оболочки электрокабеля	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.2. Проверка заземления электрооборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.3. Восстановление цепей заземления по результатам проверки	Незамедлительно
19.4. Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.5. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) силовых и осветительных установок	При проведении осмотров - 1 раз в год, либо по заявке
19.6. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов.	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.7. Техническое обслуживание и ремонт (устранение незначительных неисправностей, дефектов и повреждений) элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.8. Очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах	При проведении осмотров – 1 раз в год
19.9. Наладка электрооборудования.	При проведении осмотров – 1 раз в год
20. Работы по содержанию противопожарных систем Многоквартирного дома, выполняемые специализированной организацией:	
20.1. 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 1 раза в квартал)
20.2. 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 1 раза в квартал)
20.3. Контроль обеспечения исправного состояния электрической установки автоматического системы дымоудаления на основе технического обслуживания и	Согласно договору,

Услуги и работы	Периодичность, сроки
ремонта, выполняемые специализированной организацией	заключённому со специализированной организацией (но не реже 1 раза в квартал)
20.4. Техническое обслуживание и ремонт систем автоматической пожарной сигнализации, выполняемые специализированной организацией	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
20.5. Техническое обслуживание и ремонт систем внутреннего противопожарного водопровода, выполняемое специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
21. Работы по содержанию системы внутридомового газового оборудования:	
21.1. Организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов, выполняемых специализированной организацией	С учетом срока службы, тех. состояния и условий эксплуатации, но не реже 1 раза год
21.2. Организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений, выполняемых специализированной организацией	В соответствии с указаниями эксплуатац-ой документации изготовителей
21.3. 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
22. Работы по содержанию и ремонта лифта (при наличии):	
22.1. Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта, выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
22.2. Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
22.3. Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов), выполняемые специализированной организацией.	Постоянно
22.4. Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, выполняемые специализированной организацией.	Согласно договору, заключённому со специализированной организацией
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в Многоквартирном доме	
23. Работы по содержанию помещений общего пользования:	
23.1. Очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов).	По мере необходимости
23.2. Проведение дератизации и дезинсекции помещений общего пользования.	1 раз в квартал
23.3. Сухая уборка подъезда.	2 раза в месяц

Услуги и работы	Периодичность, сроки
23.4. Влажная уборка подъезда	2 раза в месяц
24. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовой территории), в холодный период года:	
24.1. Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	По мере необходимости
24.2. Сдвигание свежевыпавшего снега во время снегопада	Через каждые 2 часа
24.3. Очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см	По мере необходимости
24.4. Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова)	6 раз в неделю
24.5. Очистка придомовой территории от наледи и льда	В кратчайшие сроки после образования
24.6. Содержание урн установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
24.7. Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю
24.8. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	6 раз в неделю
25. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:	
25.1. Подметание и уборка придомовой территории.	6 раз в неделю
25.2. Содержание урн, установленных возле подъездов (при наличии): - очистка от мусора - промывка	По мере необходимости, но не реже 6 раз в неделю; Периодически
25.3. Уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома	6 раз в неделю
25.4. Уборка и выкашивание газонов	По мере необходимости
25.5. Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	6 раз в неделю
26. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности:	
26.1. Осмотры пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения	При проведении осмотров – 1 раз в год
26.2. Обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения (на основе устранения незначительных неисправностей, повреждений и дефектов)	Постоянно
26.3. 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

Услуги и работы	Периодичность, сроки
26.4. 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
27. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных системах:	
27.1. 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
27.2. Обеспечение выполнения заявок населения	В течение суток после получения заявки

Собственник

Управляющая организация

_____ / А.В. Белоконь

Приложение №4

	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.
3.	Сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в Многоквартирном доме, 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, с учетом: - рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ; - 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 проведения капитального ремонта (реконструкции) элементов общего имущества Многоквартирного дома, в порядке, предусмотренном в настоящем Договоре, а также законодательством, определяющим формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников.
4.4.	Подготовка предложений по вопросам осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в Многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности.
4.5.	Подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в Многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для Собственников, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.
4.6.	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.
4.7.	Организационное обеспечение проведения общих собраний Собственников, в повестку дня которых включены вопросы по предложению Управляющей организации.
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.
5.2.	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).
5.3.	Подготовка заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
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 техническому обслуживанию и ремонту лифтов (при их наличии); - по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО (при его наличии); - по аварийному обслуживанию Многоквартирного дома; - по проверке, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов.
5.5.	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями на приобретение коммунальных ресурсов для целей содержания общего имущества Многоквартирного дома.

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.	Организация накопления отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.
5.8.	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.
5.9.	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.
6.	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению Многоквартирным домом, включая формирование и предоставление информации на уполномоченном сайте Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства **(ГИС ЖКХ) dom.gosuslugi.ru.**
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, расходов на коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме
7.2.	Начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в Многоквартирном доме, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Управляющая организация на основании решения общего собрания собственников.
7.3.	Организация оформления платежных документов и направления их Собственникам и пользователям помещений в Многоквартирном доме.
7.4.	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме.
7.5.	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, приобретённые для целей содержания общего имущества Многоквартирного дома.
8.	Обеспечение Собственниками контроля за исполнением решений общего собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, включая:
8.1.	Подготовка и предоставление Собственникам годовых отчетов о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещение указанных отчетов на ГИС ЖКХ.
8.2.	Раскрытие информации о деятельности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе ГИС ЖКХ информации устанавливаются действующим законодательством РФ.
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.
8.4.	Организация регулярного личного приёма Собственников и пользователей помещений в Многоквартирном доме сотрудниками Управляющей организации.
8.5.	Обеспечение участия представителей Собственников в осуществлении контроля за качеством услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме.
9.	При поступлении письменного обращения Собственников, обладающих не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме, осуществлять организационное обеспечение проведения общего собрания Собственников в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения.

Собственник

Управляющая организация

_____ / А.В. Белоконь /

Общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ 7 СЕРВИС» • ОГРН 1143926016555 • ИНН 3906259502 • г. Калининград • «ЖЭУ 7 сервис»

Приложение №5

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ УСТРАНЕНИЯ АВАРИЙ И НЕИСПРАВНОСТЕЙ ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ АВАРИЙНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ВНЕПЛАНОВОГО (НЕПРЕДВИДЕННОГО) 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) 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 сутки (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
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
ВНУТРИДОМОВАЯ 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-распредительном 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
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 суток

Примечание:

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

Собственник

Управляющая организация

_____ / А.В. Белоконь /

Приложение №6
ул. Сергеева д.21

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО 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. В том числе:**	**21,44**
	1.1 Услуги и работы по техническому обслуживанию, в том числе:	
	Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания (в т.ч. индивидуального теплового пункта, сети холодного, горячего водоснабжения, теплоснабжения, канализации, электроснабжения – *при наличии*)	2,45
	Техническое обслуживание лифтов	3,5
	Освидетельствование и диагностика лифтов	0,17
	Техническое обслуживание систем вентиляции, в т.ч. дымоходов и вентканалов	0,16
	Техническое обслуживание внутридомовых газовых сетей	0,85
	1.2 Санитарное содержание, в том числе:	
	Уборка придомовой территории	3,5
	Дезинсекция и дератизация	0,05
	Санитарная очистка от мусора подвалов и/или чердаков. Очистка стволов мусоропроводов, мусорокамер (при наличии)	1,42
	Содержание мест накопления ТКО	1,02
	1.3 Услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома	4,95
	1.4 Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе:	
	Аварийно-внеплановый (непредвиденный) ремонт внутридомовых инженерных систем и конструктивных элементов здания	3,37
	Плановый текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома*	—
2	**Уборка подъездов, рублей с квартиры в месяц**	**100,0**
3	**Обслуживание теплосчетчика, рублей с квартиры в месяц**	**29,15**

* устанавливается решением общего собрания собственников

Собственник

Управляющая организация

_____ / А.В. Белоконь /