

ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ

г. Воронеж

«___» _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Альтернативные системы управления», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Селявкина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, являющийся(аяся) собственником жилого/нежилого помещения № _____ общей площадью _____ (далее – Собственник), на _____ этаже в многоквартирном доме № _____ города Воронежа (далее – многоквартирный дом или МКД), на основании документа о праве собственности _____, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее -Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе Управляющей организации, оформленного в виде **протокола № ___ от «___» _____ 2024 года** общего собрания собственников помещений, в соответствии с которым был утвержден проект настоящего договора.

1.2. Объектом управления по настоящему договору является **многоквартирный жилой дом № _____**, расположенный по адресу: **РФ, г. Воронеж, ул. _____**.

1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1.4. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также иными нормативно-правовыми актами в сфере жилищного и потребительского законодательства.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещения(-ий) и пользующимся на законных основаниях помещениями в таком доме лицам, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Целью настоящего Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в таком доме.

2.3. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление по настоящему Договору, определяется в рамках положений ст. 36 Жилищного кодекса РФ и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- год постройки: _____;
- этажность: _____;
- общая площадь МКД: _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений: _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений: _____ кв. м.

2.5. Заключение настоящего Договора не влечет перехода права собственности на помещения в многоквартирном доме и объекты общего имущества в нем, а также права распоряжения общим имуществом собственников помещений, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством, а также условиями данного Договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом, включая содержание и ремонт общего имущества МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД» к настоящему Договору. Объем работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренный настоящим Договором, не может быть меньше, а качество оказания таких услуг (работ) ниже, чем соответствующий объем и качество работ (услуг), предусмотренное положениями Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Правительством РФ.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику (пользователю) помещений в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утвержденными Правительством Российской Федерации, установленного качества, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в

том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) отопление;
- д) электроснабжение;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если Сторонами согласован дополнительный размер и порядок оплаты таких услуг.

3.1.5. Если собственники помещений не приняли решения о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, то своего имени заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам) (пользователям) помещений в МКД в объемах и с качеством, предусмотренными Правительством РФ и настоящим Договором. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

3.1.6. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, проводить и/или обеспечивать проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома.

3.1.7. Принимать от Собственника (лиц, совместно проживающих с Собственником/пользователя) плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги и другие услуги (работы), связанные с управлением многоквартирным домом и (или) направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, согласно соответствующему платежному документу.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника (нанимателя, арендатора) о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника (нанимателя, арендатора) в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийно-диспетчерской службы, режиме работы Управляющей организации путем их указания на подъездах МКД.

3.1.9. Представлять интересы собственников по предмету договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.10. Хранить, вести и актуализировать техническую и иную документацию, (базы данных), полученную от заказчика-застройщика многоквартирного дома, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением договора.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников (лиц, совместно проживающих с Собственником/пользователей) по вопросам, касающимся данного Договора, в порядке и в сроки, установленные действующим жилищным законодательством.

Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

В случае истребования от Управляющей организации значительного по объему пакета документальной и (или) цифровой Информации, касающейся текущего вопроса содержания и ремонта общего имущества и (или) предоставления коммунальных услуг (предоставление которой не регулируется положениями Стандарта раскрытия информации, утв. Постановлением Правительства РФ), Управляющая организация вправе в два раза продлить срок подготовки соответствующего ответа Собственнику, относительно срока ответа на обращения данного вида, установленного законодательством.

3.1.12. Обеспечить своевременную выдачу Собственнику (лицам, совместно проживающим с собственником/пользователям) платежных документов на оплату жилищно-коммунальных услуг.

3.1.13. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, в течение трех дней со дня обращения выдавать или организовать выдачу справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.14. В случаях, предусмотренных действующим законодательством, участвовать в капитальном ремонте многоквартирного дома, в том числе в качестве заказчика в рамках реализации различных муниципальных и федеральных программ по капитальному ремонту жилищного фонда, а также в порядке, установленном разделом IX Жилищного кодекса РФ.

3.1.15. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством, ниже предусмотренного настоящим Договором путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.16. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с действующими Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.1.17. Принимать участие в приеме индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.18. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.19. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого

квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Отчет формируется в порядке, предусмотренном Стандартом раскрытия информации, установленным Правительством РФ и предоставляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации в сети Интернет.

3.1.20. На основании заявки Собственника (пользователя) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.21. Обеспечивать легитимные решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если такие решения связаны с реализацией настоящего договора.

3.1.22. Обеспечить возможность контроля над исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном Правительством Российской Федерации и условиями настоящего договора.

3.1.24. Исполнять иные обязанности, которые в силу норм жилищного законодательства возложены на Управляющую организацию при исполнении договора управления многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника (пользователя) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником (нанимателем, арендатором), проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями п. 5.7 настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в том числе пени по ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

3.2.5. Готовить предложения общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- плана работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- изменений условий настоящего Договора, включая перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

3.2.6. Самостоятельно и (или) с привлечением на договорной основе третьих лиц (расчетно-кассовых центров, банков) осуществлять ведение лицевых счетов на оплату услуг ЖКХ Собственников (пользователей), вести их автоматизированный (механический) учет, осуществлять формирование и направление Собственникам (пользователям) помещений платежных документов на оплату услуг ЖКХ по настоящему Договору.

3.2.7. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома, а в случае необходимости внесения предложений, касающихся изменения (расторжения) настоящего Договора – выступать инициатором общего собрания собственников помещений.

3.2.10. Без предварительного уведомления Собственника приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации на оборудовании и (или) сетях, по которым осуществляется водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий, чрезвычайных ситуаций, техногенных катастроф.

3.2.11. Представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

3.2.12. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ, услуг по настоящему Договору

3.2.13. Осуществлять иные действия, направленные на управление многоквартирным домом, не запрещенные законом.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещению Собственника при его отсутствии в помещении многоквартирного дома более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

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

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды

из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, общего имущества многоквартирного дома или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не размещать кондиционеры, антенны, рекламные конструкции и другое оборудование на фасаде, крыше и на другом имуществе МКД без письменного разрешения Управляющей организации;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 до 7.00 (ремонтные работы производить только в период с 8.00 до 20.00);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в многоквартирном доме;

л) не утилизировать отходы повышенного класса опасности (ртутьсодержащие лампы) посредством мусоропровода и общих контейнеров для твердых бытовых отходов, включая контейнеры для крупногабаритных отходов;

м) при утилизации твердых бытовых отходов соблюдать чистоту в местах общего пользования, не допускать просыпания утилизируемых отходов;

н) не утилизировать через систему водоотведения многоквартирного дома твердые бытовые отходы (не выбрасывать в унитаз мусор).

о) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, запрещено красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- о завершении работ по переустройству и перепланировке помещения с предоставлением соответствующих документов, подтверждающих соответствие произведенных работ требованиям законодательства;

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность внесения платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименования и реквизитов организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

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

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.7. В течение пяти календарных дней с момента подписания настоящего Договора ознакомить всех дееспособных совершеннолетних членов семьи Заказчика, проживающих с ним совместно, нанимателей (арендаторов) с условиями настоящего Договора.

3.3.8. Исполнять иные обязанности, возложенные на него законодательством.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору. Участие собственника в контрольных мероприятиях осуществляется по предварительному согласованию с Управляющей организацией.

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение в случае невыполнения полностью или частично услуг и/или работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо выполнения с ненадлежащим качеством в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4.4. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.6. Поручать вносить платежи по настоящему Договору нанимателю/арендатору данного помещения в случае сдачи его внаем/аренду.

3.4.7. Реализовывать иные права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, Воронежской области, городского округа г. Воронеж применительно к настоящему договору.

4. Ответственность сторон

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. В случае повреждения общего имущества МКД по вине Собственника или лиц, совместно с ним проживающих, Собственник обязан возместить все убытки от причиненного ущерба в пользу Управляющей организации.

4.3. Собственник несет ответственность за нарушения требования пожарной безопасности в границах эксплуатационной ответственности.

4.4. Ответственность по содержанию общего имущества в МКД между сторонами, определяется в соответствии с Приложением № 3 «Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и коммуникаций между Управляющей организацией и Собственником» к настоящему договору.

4.5. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу в многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

5. Размер и порядок оплаты по договору

5.1. Плата за содержание жилого помещения и коммунальные услуги включает в себя:

1) плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемую при исполнении и содержании общего имущества в МКД (далее также – коммунальные ресурсы, потребляемые при исполнении и содержании общего имущества в МКД);

2) плату за коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами).

3) плату за капитальный ремонт (взимается по решению общего собрания собственников помещений МКД и действующему законодательству).

4) иные обязательные платежи, в том числе целевые сборы (однократные и регулярные), установленные общим собранием собственников помещений МКД или отдельными соглашениями.

5.2. Цена Договора и размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в МКД пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст. 249, 289 ГК РФ и ст. 37, 39 ЖК РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 м² в месяц.

5.3. Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещения на размер платы за 1 м² такой площади в месяц. Размер платы за содержание и ремонт помещений в МКД составляет _____ руб. (в том числе плата за техническое обслуживание лифтов и техническое освидетельствование лифтов), включающую в себя: плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме за 1 кв. м. площади, принадлежащей собственнику помещения. В размер указанной платы не входит плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД (СОИ).

5.4. Размер платы за прочие услуги (антенна, домофон и др.) определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными поставщиками оказываемых услуг согласно заключенным договорам. Изменение поставщиками оказываемых услуг тарифов в период действия договора не требует его переоформления.

5.5. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме ежегодно может быть проиндексирован управляющей организацией на индекс потребительских цен в Российской Федерации на базовую инфляцию с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года определенный и официально опубликованный в порядке, установленном действующим законодательством. Порядок дальнейшего изменения (увеличения) платы за содержание и ремонт помещения в МКД с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на базовую инфляцию возможен в случае отсутствия решения собственников помещений об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год. Данные об индексе потребительских цен в РФ (базовой инфляции), на которую управляющая организация может увеличить размер платы за содержание и ремонт, публикуются в общем доступе на официальном сайте Росстата.

5.6. Размер платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД, рассчитывается в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом государственной власти Воронежской области в порядке, установленном федеральным законом.

5.9. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, а также другие услуги (работы), связанные с управлением МКД и направленные на достижение целей по управлению многоквартирным домом, вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

5.10. Неиспользование Собственником и иными лицами (Пользователями) помещений не является основанием невнесения платы за помещения и коммунальные услуги, а также иных платежей, установленных общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Задолженность по жилищно-коммунальным платежам взыскивается с собственника помещения МКД в судебном порядке.

5.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов государственной власти.

5.12. Услуги, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по отдельно заключенным договорам.

6. Контроль над выполнением обязательств Управляющей организации

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

- получения от Управляющей организации информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных

услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии нормами действующего законодательства;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и/или нереагированию Управляющей организации на обращения Собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный (муниципальный) жилищный надзор, а также контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента принятия решения общего собрания собственников помещений МКД о заключении такого договора.

7.2. Договор заключен на 3 (три) года.

7.3. Управляющая организация обязана приступить к исполнению Договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением Договора управления таким домом.

7.4. При отсутствии решения общего собрания собственников помещений либо уведомления управляющей организации по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях неоднократное количество раз.

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий Договор.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. В случае невозможности достижения взаимного соглашения об изменении либо расторжении договора спор относится на рассмотрение суда общей юрисдикции соответствующего района г. Воронежа.

9. Прочие условия

9.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

9.2. Подписывая настоящий Договор, Собственник дает свое согласие оператору персональных данных - Управляющей организации на обработку как общедоступных персональных данных в период действия настоящего Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, передачу, уточнение (обновление, изменение), использование своих персональных данных: фамилия, имя, отчество: номер лицевого счета, адрес, сведения об оплате и задолженности за жилищно-коммунальные услуги, оказываемые в рамках данного Договора и других данных, с целью использования оператором персональных данных для исполнения настоящего Договора. С момента подписания настоящего Договора согласие Собственника считается данным в соответствии требованиями Федерального закона «О персональных данных».

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

9.3.1. «Состав общего имущества многоквартирного дома» (Приложение № 1).

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

9.3.3. «Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником» (Приложение № 3).

8. Адреса и реквизиты сторон

Управляющая организация

ООО «Альтернативные системы управления»
394018, г. Воронеж, пер. Старинный, д. 16, кв. 7
р/счет 4070281041300000 ПАО Сбербанк,
к/счет 30101810600000000681
БИК 042007681
ОГРН 1203600041094
ИНН 3665812914/КПП 366601001
Тел 8 (473) 300 50 50
Эл. почта: oooasu36@mail.ru

Директор

_____/Д.В. Селявкин/

Собственник

ФИО _____

Паспорт серия _____

кем выдан:

« ____ » _____ г.

Адрес: г. Воронеж, ул. _____, д. _____,

кв. _____

тел. _____

Адрес регистрации:

Тел.

Эл. почта

Собственник

_____ подпись/дата

**I. СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (характеристика, состояние)**

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
2. Крыши;
3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
4. Остекление балконов (лоджий), внешняя стена дома, в том числе внутри балконов (лоджий);
5. 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);
6. 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);
7. Элементы озеленения и благоустройства;
8. Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
9. МАФ - Малые архитектурные формы (качели, качалки, горки, и т.д.), покрытие тротуаров, брусчатка, ограждения, шлагбаумы, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
10. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.
11. Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.
12. Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.
13. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством.
14. Подробная характеристика и состояние общего имущества определяется исходя из актов осмотра общего имущества.

Управляющая организация

_____ /Д.В. Селявкин/

Собственник

_____ /_____ /

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

**I. Работы, необходимые для надлежащего содержания
несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов,
перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих
элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок,
внутренней отделки, полов) многоквартирных домов**

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам.
Устранение выявленных нарушений;
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением:
признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;
выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;
выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;
выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;
в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;
выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;
выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;
проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

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

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;

контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;

выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибами и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;

контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

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

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;

выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;

выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;

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

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

проверка кровли на отсутствие протечек;

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

выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;

проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;

проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;

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

осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;

проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;

проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;

проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;

проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;

проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;

выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;

выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;

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

проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;

проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

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

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

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

контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

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

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

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;

проверка звукоизоляции и огнезащиты;

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

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);

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

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;

контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;

устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

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

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов, котельных и водоподкачек в многоквартирных домах:

проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек;
работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;
проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.
При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

очистка и промывка водонапорных баков;

17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

удаление воздуха из системы отопления;

промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:

организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов;

организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений;

при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

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

обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

19. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

а) сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов – 5 раз в неделю.

б) влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек 2 раза в год;

в) мытье окон – 1 раз в год;

г) очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов) – по мере необходимости;

д) проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме – по мере необходимости;

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

- а) очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;
- б) сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;
- в) очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова) – по мере необходимости;
- г) очистка придомовой территории от наледи и льда – по мере необходимости;
- д) очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома – 6 раз в неделю;
- е) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд – 6 раз в неделю.

21. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- 1) подметание и уборка придомовой территории – 6 раз в неделю;
- 2) очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома- 6 раз в неделю;
- 3) уборка и выкашивание газонов – по мере необходимости;
- 4) прочистка ливневой канализации – по мере необходимости;
- 5) уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка -5 раз в неделю.

22. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:

- а) незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- в) организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов (при наличии).

24. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

Управляющая организация

Директор

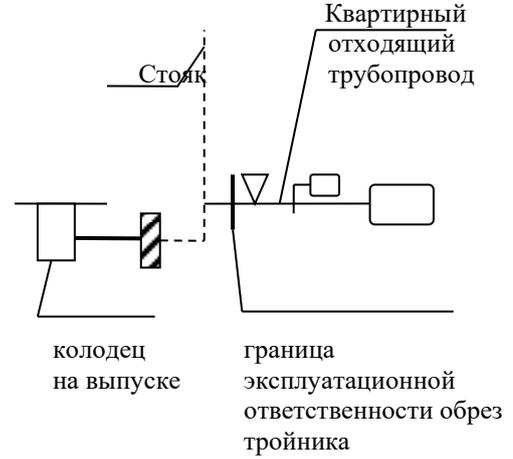
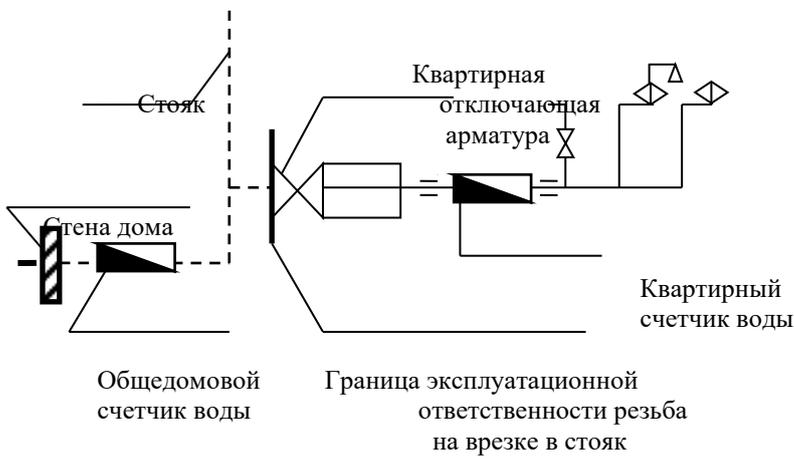
_____ /Д.В. Селявкин/

Собственник

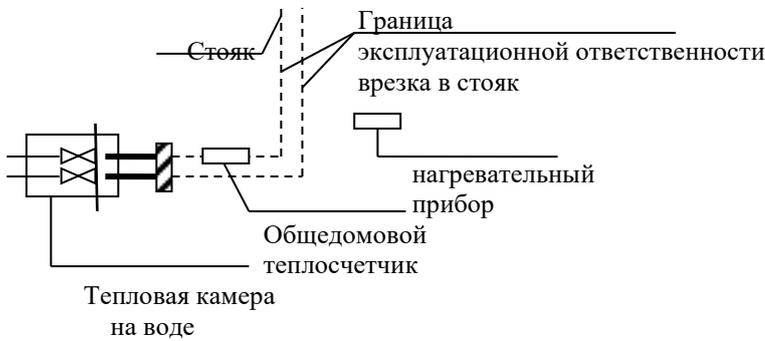
_____ /_____/

Границы разграничения ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником

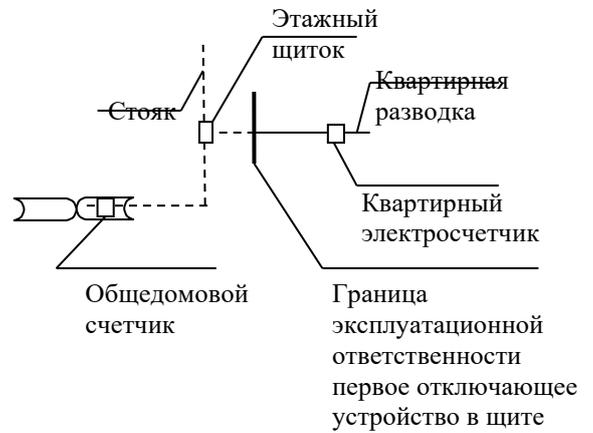
**Холодное и горячее
Водоснабжение Канализация**



Отопление



Электроснабжение



- Граница эксплуатационной ответственности «Поставщика»
- Граница эксплуатационной ответственности «Управляющей организации»
- Граница эксплуатационной ответственности «Собственника, нанимателя»

Управляющая организация

_____ /Д.В. Селявкин/

Собственник

_____ / _____ /

Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД

№№п/п	Перечень обязательных работ	Периодичность
1.	Санитарное содержание л/клеток, предлифтовых площадок и переходных лоджий в т.ч.:	
2.	Сухая уборка (подметание) 1 этажа:	
3.	- зона квартир	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
4.	- зона предлифтовой площадки	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
5.	- зона кладовой	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
6.	- зона переходной лоджии	Отсутствует
7.	- зона между переходной лоджией и лестничной клеткой	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
8.	- зона лестничной клетки	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
9.	Сухая уборка (подметание) со 2 по 20 этаж:	
10.	- зона квартир	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
11.	- зона предлифтовой площадки	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
12.	- зона кладовой	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
13.	- зона переходной лоджии	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
14.	- зона между переходной лоджией и лестничной клеткой	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
15.	- зона лестничной клетки	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
16.	Мойка полов 1 этажа:	
17.	- зона квартир	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
18.	- зона предлифтовой площадки	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
19.	- зона кладовой	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
20.	- зона переходной лоджии	Отсутствует
21.	- зона между переходной лоджией и лестничной клеткой	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
22.	- зона лестничной клетки	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
23.	Мойка полов со 2 по 17 этаж:	
24.	- зона квартир	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
25.	- зона предлифтовой площадки	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
26.	- зона кладовой	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
27.	- зона переходной лоджии	По мере необходимости, но не реже 2-х раз в месяц
28.	- зона между переходной лоджией и лестничной клеткой	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
29.	- зона лестничной клетки	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
30.	Уборка лифтов:	
31.	- мытьё полов лифтов	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
32.	- протирка стен, дверей и потолка лифтов	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
33.	Обметание пыли со стен и потолков всех зон и помещений	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год
34.	Мытьё окон внутри помещения	По мере необходимости, но не реже 4 раз в год
35.	Мытьё окон снаружи	2 раза в год
36.	Влажная протирка	
37.	- стены	2 раза в год
38.	- двери	1 раз в квартал
39.	- подоконники	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
40.	- перила	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
41.	- отопительные приборы (радиаторы)	По мере необходимости, но не реже 1-го раза в месяц
42.	- плафоны	2 раза в год
43.	- почтовые ящики	1 раз в месяц
44.	- шкафы для электрощитов и слаботочные устройства	1 раз в месяц
45.	Очистка любых поверхностей от рекламных листов, маркеров и прочих посторонних надписей	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
46.	Содержание придомовой территории (в т.ч.)	

№№п/п	Перечень обязательных работ	Периодичность
47.	Подметание в летний период, очистка от снега и наледи в зимний период плиточного покрытия, тротуаров, асфальтового покрытия с вывозом снега специализированным транспортом и очистка урн	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
48.	Посыпка тротуаров и пешеходных дорожек противогололедными материалами в зимний период	По мере необходимости
49.	Уборка мусорных площадок, мытье и дезинфекция	По мере необходимости, но не реже 4-х раз в месяц
50.	Уборка мусора с отмосток, уборка решетки и приямка, уборка газонов (палисадников) от мусора	Ежедневно включая субботу, воскресенье и праздничные дни
51.	Очистка внешних стен дома от посторонних надписей, от маркеров, от рекламных листов	По мере необходимости
52.	Подметание в летний период, сметание снега в зимний период со ступеней и площадок перед входом в подъезд	Ежедневно, кроме выходных и праздничных дней
53.	Мытьё ступеней и площадок перед входом в подъезд	1 раз в месяц
54.	Мытьё стен и перил входных групп	1 раз в месяц
55.	Мойка территории (тротуар и асфальтовое покрытие)	1 раз в месяц
56.	Промывка урн	По мере необходимости
57.	Мойка плафонов входных групп и указателей во дворе	7 раз в год
58.	Обеспечение и содержание плотной газонной травы в палисадниках, содержание цветников	Постоянно
59.	Поливка газонов	1 раз в двое суток
60.	Содержание и ремонт ограждения дворовой территории, ограждения детских площадок, детского игрового оборудования и малых архитектурных форм	По мере необходимости
61.	Содержание и ремонт асфальтового покрытия дорог на земельном участке, на котором расположен МКД	По мере необходимости
62.	Замена песка на детских площадках с вывозом старого	1 раз в год
63.	Осмотр детских площадок, внутридомовых помещений и прочих мест общего пользования	Ежедневно
64.	Техническое содержание и текущий ремонт общедомовых инженерных сетей и конструктивных элементов, аварийное обслуживание в выходные и праздничные дни (в т.ч.)	
65.	Ремонт, регулировка, промывка, опрессовка и консервация на летний период системы отопления	1 раз в год, регулярно
66.	Аварийное обслуживание	Постоянно
67.	Расконсервация системы отопления	1 раз в год
68.	Техническое обслуживание и ремонт противопожарной сигнализации, системы дымоудаления и пожаротушения	1 раз в месяц
69.	Техническое обслуживание и ремонт общедомовой системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и канализования, включая трубопроводы, накопители, насосное оборудование и запорную арматуру, за исключением внутриквартирных приборов и устройств. Постоянное обеспечение наличия запасных узлов и агрегатов	По мере необходимости
70.	Техническое обслуживание ремонт общедомовой системы электроснабжения и освещения мест общего пользования с заменой выключателей, светильников и лампочек, за исключением внутриквартирных приборов и устройств	Регулярно, по мере необходимости
71.	Техническое обслуживание, ремонт приборов общедомового учета и снятие показаний	ежемесячно
72.	Ремонт входных дверей в помещения общего пользования с заменой пружин и доводчиков	По мере необходимости
73.	Устранение протечек кровли	По мере необходимости
74.	Дератизация, дезинсекция, дезинфекция подвальных помещений	Регулярно, по мере необходимости
75.	Механизированный и паспортный учет, банковский сбор, юридическое обслуживание	ежемесячно

Управляющая организация: Директор: _____/Селявкин Д.В.	Собственник: _____/_____
---	-----------------------------