

Договор № ____
управления многоквартирным домом

г.Бийск

« ____ » _____ 2015г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая организация «Центральная», ОГРН № _____, именуемая в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Алтайский край, г. Бийск, ул. _____, д. № _____, в лице членов совета многоквартирного дома, именуемые в дальнейшем «**Собственники**»,

заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее – договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании ст.162 Жилищного кодекса РФ и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены и являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Управляющая организация принимает в управление многоквартирный дом, в составе общего имущества, указанном в *Приложении № 1*, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора управления.

1.4. Собственники помещений в многоквартирном доме дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

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

1.5. Для целей настоящего договора применяются следующие термины и понятия:

Собственник помещения – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Собственник помещения (жилого, нежилого) несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме, а Собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ.

Общее собрание Собственников помещений – высший орган управления многоквартирным домом. В перерывах между собраниями организационные вопросы решает Совет дома, избранный общим собранием собственников и уполномоченный ими представлять интересы Собственников по вопросам управления общим имуществом многоквартирного дома на условиях, определенных настоящим договором.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом на основании лицензии и договора управления многоквартирным домом..

Жилищные услуги – услуги по поддержанию надлежащего технического и санитарного состояния общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – работы, проводимые для предупреждения преждевременного износа общего имущества многоквартирного дома, поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранение повреждений и неисправностей отдельных элементов входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома – работы, проводимые по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома или уполномоченного органа, в соответствии с действующим законодательством, для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления эксплуатационных показателей элементов многоквартирного дома.

Общее имущество многоквартирного дома – имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

Нежилое помещение в многоквартирном доме - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

Степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

Внутридомовые инженерные системы - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения).

Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по предоставлению Собственнику работ (услуг) по ремонту, тепло-, водоснабжению, канализованию, электроснабжению, газоснабжению. В отношениях с Исполнителями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственника.

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

Индивидуальный прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

Коллективный (общедомовой) прибор учета - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

Норматив потребления коммунальной услуги - количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, утверждаемый в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета;

Централизованные сети инженерно-технического обеспечения - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем);

Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы и другая, включая информацию о территориальных органах исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением жилищного законодательства, приведена на официальном сайте Управляющей организации.

2. Предмет Договора

2.1. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (Управляющая организация) по заданию другой стороны (Собственник помещения в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным

домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Работы выполняются в пределах средств, поступающих от собственников

Работы и услуги осуществляются самостоятельно Управляющей организацией, либо путем привлечения третьих лиц.

2.2. Работы и услуги по управлению многоквартирным домом определены в порядке осуществления деятельности по управлению, установленном условиями настоящего договора.

2.3. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенный в рамках действующего законодательства РФ, согласно минимального перечня услуг и (или) работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома, установлен в *Приложениях № 2 и № 3*, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

Изменение перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме допускается по согласованию Управляющей организацией и Советом многоквартирного дома.

2.4. Услуги и (или) работы, не включенные в перечни работ, предусмотренные *Приложениями № 2, 3*, настоящего Договора, подлежат дополнительной оплате по ценам, действующим в Управляющей организации на момент подачи заявки Собственником. Перечень таких работ определен в *Приложении № 4*, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. На момент заключения настоящего договора собственниками сохранен порядок предоставления и расчетов за коммунальные услуги, действовавший до принятия ими решения об изменении способа управления многоквартирным домом, то есть до 01.05.2015г., соответственно действие договоров, заключенных между собственниками, пользователями помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, в том числе при непосредственной форме управления определено до истечения срока их действия.

Предоставление коммунальных услуг Управляющей организацией допускается только на основании принятого собственниками решения на общем собрании.

В случае принятия собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг Управляющей организацией, их предоставление осуществляется с момента заключения соответствующих договоров с ресурсоснабжающими организациями (исполнителями). Условия предоставления и оплаты коммунальных услуг определяются в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, в том числе «Правилами предоставления коммунальных услуг», размер платы устанавливается в порядке, определенном законодательством о государственном регулировании цен.

Перечень коммунальных услуг включает в себя: *холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, захоронение ТБО, поставка бытового газа в баллонах*. Перечень коммунальных услуг зависит от степени благоустройства многоквартирного дома.

2.6. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится в соответствии с нормами действующего законодательства РФ, в порядке и на условиях, определенных сторонами отдельным договором.

2.7. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.8. Границей раздела эксплуатационной ответственности между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и личным имуществом собственника помещения (квартиры) является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру), т.е. окна, дверь, внутренняя отделка, а также ограждения балконов (лоджий) относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе электроснабжения – входные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке, т.е. квартирный электросчетчик, автоматические выключатели и внутренняя электропроводка с электрооборудованием – относятся к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе водоотведения (канализации) – плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире), т.е. система канализации, расположенная в помещении (квартире) до канализационного стояка, относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры);
- на системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль) газопроводной трубы внутри квартиры, т.е. соединительный газовый шланг (труба) после вентиля и газовая плита относятся к личному имуществу;
- на системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире), т.е. от первого отключающего устройства (первого вентиля) система далее в помещении (квартире) – относится к личному имуществу собственника помещения (квартиры). При отсутствии вентиля – по первым сварным соединениям на стояках трубопроводов. Отопительные приборы, расположенные в помещении собственников относятся к личному имуществу. В подъездах, в холлах, в фойе, в тамбурах и прочих местах общего пользования отопительные приборы являются общим имуществом, независимо от их проектной или иной комплектации.

Полотенцесушители при отсутствии отсекающих вентилях являются общим имуществом, за исключением самостоятельно установленных.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, согласно следующих стандартов управления:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов;

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

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

разработка с учетом минимального перечня перечня услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);

подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;

подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме;

г) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение безопасности и комфортности проживания в этом доме;

осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д) взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

е) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, в том числе:

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

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

ж) предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Оказывать Собственнику помещения в многоквартирном доме услуги и (или) работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе заключать от своего имени и за счет Собственников договоры с исполнителями услуг и (или) работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, договоры на аварийное обслуживание, вывоз ТБО, санитарно-техническое обслуживание, ремонт, обслуживание лифтового и газового оборудования (при наличии), на услуги паспортно-визовой службы с исполнителями таких услуг, иные договоры, необходимые для исполнения договора управления.

3.1.3. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с ежегодным планом, согласованным между Управляющей организацией и Советом многоквартирного дома, при этом принятие дополнительного решения Собственниками по текущему ремонту дома не требуется.

3.1.4. Путем заключения договора с соответствующей организацией предоставлять услуги паспортно-визовой службы: регистрацию граждан по месту жительства собственника, выдачу справок, характеристики, осуществлять взаимодействие с уполномоченными органами.

3.1.5. Отражать расчеты с Собственником помещения в многоквартирном доме на их лицевых счетах (производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, текущий ремонт и прочие услуги) собственников, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам. Своевременно выставлять в адрес Собственников помещений в многоквартирном доме платежные документы на внесение платы, определенной условиями настоящего договора.

3.1.6. Осуществлять технические осмотры многоквартирного дома, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.7. Рассматривать предложения и заявления, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения, указанных в них недостатков. В течение установленных законом сроков письменно информировать о решении, принятом по заявленному вопросу Собственников помещения в многоквартирном доме.

3.1.8. Ежегодно предоставлять Совету многоквартирного дома отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещать указанный отчет на официальном сайте управляющей организации в соответствии с нормами законодательства РФ.

3.1.9. Заключать и корректировать договоры на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт многоквартирного дома и другие необходимые договоры, связанные с обслуживанием, принятого в управление многоквартирного дома, осуществлять контроль за их выполнением.

3.1.10. По согласованию с Советом многоквартирного дома, либо с председателем Совета дома, с учетом п. 4.10. настоящего договора заключать договоры о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования связи, и т.д., если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, при этом принятие дополнительного решения собственниками по данному вопросу не требуется.

3.1.11. В случае необходимости выполнения непредвиденных и неутвержденных планом работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость которых превышает годовую сумму, определенную на текущий ремонт, Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет Собственников о необходимости проведения общего собрания собственников дома для принятия ими решения о проведении таких работ, их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты, путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды и направления уведомления Совету дома.

3.1.12. В целях предотвращения угрозы или ликвидации аварийной ситуации, выполнения предписаний государственных органов надзора, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан при недостаточности денежных средств (при превышении стоимости таких работ годовой суммы, определенной на текущий ремонт) осуществлять все необходимые в вышеуказанных случаях работы, с последующим предъявлением расходов, согласно платежных документов (отдельной строкой в квитанции).

3.1.13. Информировать Собственника помещения в многоквартирном доме в средствах массовой информации, сайте Управляющей организации об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платы за по управлению многоквартирным домом, в порядке, предусмотренном пунктом 4.5. настоящего договора.

3.1.14. Осуществлять принятие, ведение и хранение переданной Собственниками технической документации, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.15. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирного дома в рамках закона.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников.

3.2.2. Принимать от Собственника помещения в многоквартирном доме плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.2.3. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником помещения за услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности (направление претензии, принудительное взыскание задолженности посредством обращения в судебные органы), самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

3.2.4. Организовывать и проводить проверку технического состояния систем и оборудования отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, газоснабжения, в помещениях, принадлежащих Собственнику помещения в многоквартирном доме.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.3. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан:

3.3.1. Нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Ежемесячно вносить плату за содержание и текущий ремонт, коммунальные услуги, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным, в соответствии с условиями настоящего договора и условиями договоров, заключенных Управляющей организацией с Исполнителями. Оплачивать дополнительные расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, определенных по решению общего собрания собственников и настоящим договором.

3.3.2. Из числа Собственников дома выбрать, согласно действующего законодательства, Совет многоквартирного дома и Председателя Совета многоквартирного дома. При этом Совет многоквартирного дома с момента его избрания считается наделенным полномочиями в соответствии с жилищным законодательством и с настоящим договором, в том числе осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с правом подписи и утверждения актов выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также совершать иные действия, связанные с выполнением указанных полномочий, при этом для осуществления перечисленных выше функций доверенность не требуется.

3.3.3. Содержать принадлежащее ему помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, в том числе находящегося в нем оборудования, инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, газоснабжения в сроки, установленные жилищным законодательством, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.

3.3.4. Своевременно обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий.

3.3.5. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу (круглосуточно) и в управляющую организацию (в рабочее время) о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.6. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении площади и количества проживающих человек в своем помещении, с предоставлением подтверждающих документов в Управляющую организацию.

3.3.7. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.8. В случаях, предусмотренных п. 3.1.11. настоящего договора, при необходимости выполнения непредвиденных и неутвержденных планом работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость которых превышает годовую сумму, определенную на текущий ремонт, принять решение на общем собрании об утверждении сметной стоимости таких работ, предложенной Управляющей организацией, их объеме, сроках, стоимости и порядке оплаты. Решение должно быть принято Собственниками в течении 20-ти рабочих дней с момента уведомления Управляющей организацией посредством размещения соответствующего объявления на входах в подъезды и направления уведомления Совету дома.

О принятом решении Совет многоквартирного дома обязан уведомить Управляющую организацию, с предоставлением решения общего собрания собственников (протокол) на следующий день после принятия собственниками такого решения. В случае не предоставления, либо не принятия Собственниками такого решения в установленный срок, работы Управляющей организацией не выполняются.

3.3.9. Произвести оплату расходов Управляющей организации, связанных с выполнением работ по предотвращению угрозы или ликвидации аварийной ситуации, выполнением предписаний государственных органов надзора, в случаях угрожающих здоровью и безопасности граждан, при превышении стоимости таких работ годовой суммы, определенной на текущий ремонт. Оплата осуществляется пропорционально

размеру общей площади помещения, на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции). Принятие дополнительного решения общим собранием собственников многоквартирного дома по таким расходам не требуется.

3.3.10. Ежемесячно передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в период с 23-го по 25-ое число текущего месяца в специализированную организацию, осуществляющую информационное паспортно-кассовое обслуживание.

3.3.11. Вносить плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме, в порядке, определенном нормами действующего законодательства РФ. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе неисполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

3.3.12. Принять решение об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом в порядке, установленном п. 4.5. настоящего договора.

3.3.13. Пользоваться, принадлежащим ему помещением, с соблюдением прав и законных интересов соседей.

3.3.14. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник помещения в многоквартирном доме имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в порядке, определенном нормами действующего законодательства РФ.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.3. На своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативными документами и настоящим договором.

3.4.4. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества требовать устранения недостатков выполненной работы оказанной услуги.

3.4.5. Контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по договору управления многоквартирным домом и придомовой территории в соответствии с настоящим договором.

3.5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

3.5.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации.

3.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета.

Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше нормативных расчетов.

3.5.5. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.5.6. Устанавливать на крышах и фасадах зданий телевизионные антенны, кондиционеры, иное оборудование без соответствующего разрешения и согласования с управляющей организацией.

3.5.7. Размещать в местах общего пользования, в том числе в подвальных и чердачных помещениях бытовой мусор, строительные отходы, материалы, предметы домашнего обихода, легковоспламеняющиеся и взрывоопасные материалы.

4. Порядок определения цены договора, ее изменения и внесения платы.

4.1. Цена договора определяется из платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом.

При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных, незапланированных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов, дополнительных работ, определенных по решению большинства собственников и др.) цена изменяется на сумму таких расходов и затрат, при этом дополнительного согласования сторонами не требуется.

В случае принятия Собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг (холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, захоронение ТБО, бытового газа в баллонах) Управляющей организацией, цена договора, с момента их предоставления подлежит изменению с учетом платы за коммунальные услуги, установленной уполномоченным на то органом в рамках норм действующего законодательства Российской Федерации, стоимости услуг по абонентскому обслуживанию, осуществляемому самостоятельно, либо путем

привлечения третьих лиц, специализированной организации и налогов с дохода за коммунальные услуги в размере, установленном Управляющей организацией, при этом принятие дополнительного решения собственниками, а также заключения дополнительного соглашения сторонами к настоящему договору по данному вопросу не требуется.

4.2. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме составляет _____ рублей в месяц за 1 м².

4.3. Размер платы услуг и (или) работ по управлению многоквартирным домом определяется в размере десяти процентов от общей суммы ежемесячного начисления, определенного условиями настоящего договора.

4.4. Взносы на капитальный ремонт, определяются в размере и порядке, установленным в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

4.5. Собственники подтверждают установление следующего порядка изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, платы за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом (не чаще одного раза в год):

- при изменении экономических факторов, влияющих на стоимость предоставляемых по данному договору услуг (инфляции, подтвержденной официальным органом Алтайского края и т.д.), изменения стоимости услуг по управлению, стоимости услуг обслуживающих, специализированных организаций различных форм собственности, которые предоставляют услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (аварийное обслуживание; содержание и техническое обслуживание; текущий ремонт; вывоз ТБО; начисление и прием платежей и т.д.), а также если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом будет недостаточно для проведения необходимых работ Управляющая организация выносит Собственникам предложение, со сметой расходов об изменении размера платы на следующий год посредством его направления Совету дома, размещения на стендах в подъездах.

Решение об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом должно быть принято Собственниками в течение 15 дней с момента получения предложения, в противном случае размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом принимается в размере и на условиях Управляющей организации. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить его, при условии обязательного надлежащего уведомления об этом собственников.

Надлежащим уведомлением Собственника помещения в многоквартирном доме об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, платы по управлению многоквартирным домом являются следующие действия Управляющей организации: размещение аналогичной информации на сайте и в средствах массовой информации, либо в платежных документах, выставляемых Управляющей организацией Собственникам помещений в многоквартирном доме не позднее чем за тридцать дней до направления платежного документа (квитанции), на основании которого будет вноситься плата в ином размере. Дополнительного извещения не требует.

Настоящим пунктом договора предусмотрен порядок изменения размера платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом, установленного Собственниками и не требует принятия решения общего собрания собственников многоквартирного дома и дополнительного согласования сторонами.

4.6. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом вносится ежемесячно, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным в соответствии с единым платежным документом: квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом.

Основанием внесения платы также является информация о ее размере, о задолженности, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за услуги и (или) работы по управлению многоквартирным домом, и оплатить задолженность. Информацией о размере платы являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в платежном документе, полученном посредством информационных терминалов.

4.7. Оплата работ и услуг, определенных согласно п. 3.1.12., 3.3.9. осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции), с указанием наименования работ и размера платежа, который рассчитывается исходя из доли обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, согласно жилищного законодательства.

4.8. В случае принятия Собственниками решения о предоставлении коммунальных услуг Управляющей организацией оплата коммунальных услуг, предоставленных в помещения (индивидуальное потребление) и на общедомовые нужды осуществляется ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим

расчетным периодом, за который производится оплата на специальный расчетный счет Управляющей организации.

Собственниками подтверждается принятие решения о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Принятие дополнительного решения общим собранием собственников многоквартирного дома по данному вопросу не требуется.

4.9. Оплата осуществляется Собственником наличными денежными средствами в управляющую организацию, либо в безналичной форме с использованием счетов в банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета.

4.10. Управляющая организация в качестве оплаты за услуги удерживает в размере тридцати пяти процентов от денежных средств, полученных по договорам о пользовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, размещение оборудования связи, и т.д. Оставшаяся сумма используется на проведение работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, ликвидацию аварий, и т.д.

4.11. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным Приложением № 4 к настоящему договору.

4.12. В случае необходимости изготовления технического паспорта Собственники осуществляют его оплату на основании выставленных Управляющей организацией платежных документов (отдельной строкой в квитанции), с указанием наименования и размера платежа.

5. Срок действия договора

5.1. Договор заключается с 01.09.2015г. сроком на пять лет. Действие настоящего договора распространяется на отношения, возникшие с момента изменения собственниками способа управления.

При отсутствии письменного решения Собственников, принятого на общем собрании (с документальным подтверждением результатов голосования по каждому проголосовавшему собственнику), либо заявления Управляющей организации о прекращении настоящего договора управления многоквартирным домом, по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

6. Ответственности сторон

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

6.2. Собственник помещения в многоквартирном доме, не обеспечивший своевременный допуск в занимаемое им помещение работникам или представителям Управляющей организации (в том числе работникам аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных сетей, оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, ликвидации аварий, несет обязанность по возмещению убытков и ущерба причиненный его действиями общему имуществу многоквартирного дома, лицам пользующимися жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирного дома и/или иными пострадавшим лицам.

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

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение (полностью или в части);
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора (форс-мажор).

Управляющая организация освобождается от ответственности за вред, причиненный Собственнику возникший до заключения настоящего Договора.

Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- 1) противоправных действий (бездействий) Собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;
- 2) использования Собственником помещения в многоквартирном доме не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- 3) не обеспечения Собственником помещения в многоквартирном доме своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- 4) аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- 5) не выполнения Собственником помещения в многоквартирном доме обязанностей, предусмотренных пунктами 3.3.8. настоящего договора. Управляющая организация в не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе

дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) *по инициативе Собственника помещения в многоквартирном доме* в случае:

- Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания большинства собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация систематически не выполняет условий такого договора, при условии уведомления Управляющей организации об этом не менее чем за два месяца до предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, с приложением документальных подтверждений факта проведения такого собрания, и систематического не исполнения обязанностей Управляющей организацией.

Односторонний отказ Собственников помещений в многоквартирном доме от исполнения обязательств может быть произведён только при отсутствии задолженности (после возмещения Управляющей организации всех понесенных ею расходов, осуществленных при выполнении обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также оплаты всех платежей, предусмотренных условиями настоящего договора, решениями большинства собственников помещений в многоквартирном доме) и при наличии доказательств неисполнения Управляющей организацией её обязательств по настоящему Договору, оформленных актом о невыполнении условий Договора, подписанного сторонами по настоящему договору. Уполномоченное лицо Собственников обязано предоставить в Управляющую организацию уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, с приложением подтверждающих документов голосования каждого собственника, принявшего участия в таком собрании (бюллетени или реестр подписей).

При несоблюдении указанных выше условий, расторжение договора в одностороннем порядке возможно только по решению суда.

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, ренты и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

б) *по инициативе Управляющей организации*, о чём Собственник помещения в многоквартирном доме должен быть уведомлен не позже, чем за месяц до прекращения настоящего договора в случае, если:

- многоквартирный дом, либо помещения в таком доме окажутся в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- при наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора;

- Собственники помещений в многоквартирном доме на своём общем собрании приняли иные условия договора управления многоквартирным домом, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственник помещения в многоквартирном доме регулярно не исполняет свои обязательства, предусмотренных условиями настоящего договора.

Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственникам помещения в многоквартирном доме должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по требованию одной из Сторон при существенном нарушении договора другой Стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. Требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

7.2. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

7.3. Расторжение договора не является основанием для Собственника помещения в многоквартирном доме в прекращении обязательств по оплате и возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, затрат (услуг и работ) связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются на условиях настоящего договора.

8. Особые условия

8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую

юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора.

8.2. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома»

- Приложение № 3 «Перечень работ, относящийся к текущему ремонту имущества многоквартирного дома»;

- Приложение № 4 «Перечень платных услуг»;

8.3. Собственники подтверждают принятие решений по вопросам, указанным в договоре управления (п.п. 2.5., 3.1.3., 3.1.10., 3.3.2., 4.2., 4.5.), по которым в силу норм жилищного законодательства требуется принятие решения на общем собрании собственников многоквартирного дома согласно ЖК РФ, соответственно принятие и предоставление дополнительного решения по ним не требуется.

9. Реквизиты сторон

Члены совета многоквартирного дома:

Управляющая организация:

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
паспорт серии _____ № _____ выдан:
(когда) _____, (кем)
_____ (код
подразделения) _____

(должность)
_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Управляющей организации
Банковские реквизиты:
БИК _____
ИНН _____
корреспондентский счет _____
в _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда)
_____, (кем)
_____ (код
подразделения) _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда)
_____, (кем)
_____ (код
подразделения) _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда)
_____, (кем)
_____ (код
подразделения) _____

_____ (_____)
(подпись) (фамилия, инициалы)
печать Собственника (для организаций)
Паспортные данные (для Собственников граждан):
паспорт серии _____ № _____ выдан: (когда)
_____, (кем)
_____ (код
подразделения) _____

Состав общего имущества многоквартирного дома

Наименование элемента общего имущества	Параметры ОИ МКД	Примечание
Помещения общего пользования		
Лестничные площадки и марши	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м ²	
Чердак	Площадь - _____ м ²	
Подвал	Площадь - _____ м ²	
Коридоры	Площадь - _____ м ²	
Технические этажи	Площадь - _____ м ²	
Лифтовые шахты	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента - _____ Материал фундамента - _____	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Стены и перегородки внутри подъездов	Материал стен - _____ Материал перегородок - _____	
Перекрытия	Материал перекрытий _____	
Крыши	Вид крыши - _____ Материал кровли: - _____ Площадь кровли - _____ м ² .	
Водосточные трубы	Кол-во - _____ ед. Протяжённость - _____ м/п.	
Дверные заполнения	Количество - _____ ед.	
Оконные заполнения	Количество - _____ ед.	
Вентиляционные шахты	Количество - _____ ед.	
Внутридомовые инженерные системы		
Трубопроводы отопления Запорно-регулирующая арматура отопления Тепловые узлы/элеваторные узлы Радиаторы отопления общедомового имущества	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: (здвижки/краны) - _____ / _____ ед. Кол-во - _____ ед. Кол-во - _____ ед.	
Трубопроводы холодного водоснабжения Запорно-регулирующая арматура холодного водоснабжения	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: задвижки/краны - _____ / _____ ед.	
Трубопроводы горячего водоснабжения Запорно-регулирующая арматура горячего водоснабжения	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед. Кол-во: задвижки/краны _____ / _____ ед.	
Коллективные (общедомовые) приборы учета коммунальных ресурсов -- ОПУ)	Вид и кол-во установленных ОПУ 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы канализационные	Протяжённость - _____ м/п Кол-во стояков - _____ ед.	
Электрические вводно-распределительные устройства (ВРУ)	Кол-во ВРУ - _____ ед.	
Распределительные электрические щиты	Кол-во эл. щитов - _____ ед.	
Сети электроснабжения (подвал, чердак, технические этажи, лест. клетки)	Протяжённость - _____ м/п.	
Светильники	Кол-во - _____ ед.	
Механическое, электрическое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Кол-во - _____ ед.	

Мусоропроводы	Кол-во - _____ ед.	
Земельный участок		
Придомовая территория (земельный участок подлежащий содержанию и санитарно-гигиенической очистке)	Усовершенствованное покрытие - _____ м ² грунт - _____ м ² газон - _____ м ²	
Скамейки	Кол-во - _____ ед.	
Урны	Кол-во - _____ ед.	

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Содержание инженерных систем относящихся к ОИ МКД			
<i>Внутридомовые системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации</i>			
1	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
2	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения, обнаруженных при осмотре: (уплотнение резьбовых соединений, устранение течи трубопроводов и запорной арматуры, мелкий ремонт изоляции, очистка грязевиков, укрепление трубопроводов и т.д.);	По мере необходимости	Обслуживающая организация
3	Промывка системы отопления (без стоимости материалов и механизмов), опрессовка.	Согласно графику	Обслуживающая организация
4	Регулировка и наладка системы отопления и горячего водоснабжения МКД	Перед отопительным периодом	Обслуживающая организация
5	Контроль за параметрами теплоносителя	Ежедневно	Обслуживающая организация
6	Консервация (расконсервация) системы отопления	По мере необходимости	Обслуживающая организация
7	Устранение засора внутридомовых инженерных систем водоотведения (без стоимости механизмов)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
8	Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
9	Консервация (расконсервация) ливневой канализации	1 раз в год	Обслуживающая организация
<i>Внутридомовые инженерные системы электроснабжения</i>			
10	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	2 раза в год	Обслуживающая организация
11	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения выявленных при осмотре: (мелкий ремонт изоляции, розеток выключателей и т.д.)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
12	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования (без стоимости материалов)	По заявке	Обслуживающая организация
Содержание общестроительных конструкций			
13	Регулярные осмотры конструктивных элементов, частей элементов и др. оборудования здания	2 раза в год	Обслуживающая организация
14	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, поручней (укрепление, регулировка) в помещениях общего пользования МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Содержание прочих элементов общего имущества МКД			
15	Устранение незначительных неисправностей скамеек, урн	По мере необходимости	Обслуживающая организация
16	Устранение незначительных неисправностей детских и спортивных площадок	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Комплексное обслуживание лифтов			
17	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов.	Круглосуточно	Специализированная организация
18	Техническое обслуживание лифтов (регулярные осмотры, регулировка, наладка)	По графику	Специализированная организация
19	Устранение незначительных неисправностей выявленных в процессе осмотра	По мере необходимости	Специализированная организация
20	Ведение и хранение необходимой документации	Постоянно	Специализированная организация
Техническое обслуживание систем газоснабжения *(при наличии), относящегося к ОИ МКД			
21	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии газопровода)	Круглосуточно	Специализированная организация
22	Техническое обслуживание газопровода (осмотры газопровода, проведение необходимых регламентных работ, устранение незначительных неисправностей при осмотре)	1 раз в год	Специализированная организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
23	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	Круглосуточно	Специализированная организация
Информационное и расчётно-кассовое обслуживание			

24	Начисление, перерасчёт платы за жилое/нежилое помещение и жилищные услуги	Постоянно	Специализированная организация
25	Обработка персональных данных	Постоянно	Специализированная организация
26	Распечатка и доставка квитанций по оплате жилищных услуг	Постоянно	Специализированная организация
27	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	Постоянно	Специализированная организация
28	Паспортная служба	Согласно утвержденного графика работы	Специализированная организация
29	Сбор и обработка платежей	Постоянно	Специализированная организация
№ п/п	Наименование услуги, работы	Периодичность	Исполнитель
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования МКД, при пятидневной рабочей недели.			
30	Уборка подъезда: 1. Влажное подметание пола лестничных площадок и маршей 2. Мытьё пола лестничных клеток и маршей В МКД с лифтовым оборудованием - на 1,2 этажах) 3. Влажная протирка перил лестниц, подоконников, почтовых ящиков, 4 Влажная протирка плафонов, полотен дверей, смёт паутины	1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз в неделю 1 раз в месяц 1 раз год (весенний период)	Обслуживающая организация
31	Уборка и очистка загрузочных клапанов мусоропровода * (при наличии мусоропровода)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
32	Уборка кабины лифта (стен и потолка кабины) * (при наличии лифта)	1 раз в месяц	Специализированная организация
33	Влажная уборка пола кабины лифта (протирка пола) *(при наличии лифта)	2 раза в неделю	Специализированная организация
34	Мытьё окон в подъездах	По решению совета дома - 1 раз в год (весенний период)	Подрядная организация
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД, при пятидневной рабочей недели.			
35	Подметание крыльца	Ежедневно	Обслуживающая организация
36	Очистка урн	По мере необходимости	Обслуживающая организация
37	Очистка от штучного мусора придомовой территории	3 раза в неделю	Обслуживающая организация
38	Подметание пешеходных дорожек (выход из подъезда).	Ежедневно	Обслуживающая организация
39	Уборка межквартирных проездов	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
40	Уборка отмостки по периметру МКД	По мере необходимости	Обслуживающая организация
Особенности уборки в зимнее время, при пятидневной рабочей недели.			
41	Очистка крыльца от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
42	Прочистка дорожек (не менее 0,5м) на площадках у подъездов	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
41	Прочистка дорожек от снега (не менее 0,5м) вдоль дома	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
43	Очистка площадок у подъездов на всю ширину	После выполнения работ указанных в п.п. 39-41.	Обслуживающая организация
44	Очистка скамеек, очистка урн от снега	После выполнения работ указанных в п.п.39-41.	Обслуживающая организация
45	Посыпание пешеходных дорожек песком выходы из подъездов и вдоль дома. (ширина посыпки не менее 1м.)	При гололедице	Обслуживающая организация
46	Обустройство стоков и канавок для пропуска талой воды при оттепелях	По мере необходимости	Обслуживающая организация
47	Очистка козырьков над входами в подъезд от снега, наледи, сосулек	По мере необходимости	Обслуживающая организация
48	Очистка межквартирных проездов и пешеходных	По мере необходимости	Подрядная организация

	дорожек от снега с применением спецтехники		
Прочие работы по уборке и санитарно-гигиенической очистке земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
49	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	Контейнерные площадки по графику (ежедневно) Мусороприёмные камеры по графику (через день)	Специализированная организация
50	Вывоз крупногабаритного мусора (КГП)	По мере необходимости	Специализированная организация
51	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По мере необходимости	Специализированная организация
52	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД (без учета расходных материалов и ГСМ)	2 раза за сезон	Обслуживающая организация
53	Обрезка деревьев и кустарников (без учета расходных материалов и ГСМ)	По мере необходимости	Обслуживающая организация
54	Побелка/покраска бордюра на придомовой территории МКД ě (без учета расходных материалов)	1 раз в весенний период	Обслуживающая организация
55	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД (без учета применения спецтехники)	1 раз в год	Обслуживающая организация
56	Дератизация (в 9-ти этажных домах)	1 раз в два месяца	Специализированная организация
57	Дезинсекция, дезинфекция	По заявлениям собственников	Специализированная организация
58	Устранение засоров мусоропроводов	По мере необходимости	Подрядная организация

Перечень работ, относящийся к текущему ремонту имущества многоквартирного дома

Фундаменты			
1	Восстановление повреждённых участков отмостки, вентиляционных продухов и входов в подвалы, ремонт цоколя	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Стены и фасады			
2	Герметизация стыков, ремонт отделки фасадов и их отдельных элементов, окраска	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Перекрытия			
3	Частичная смена отдельных элементов, укрепление, заделка швов и трещин	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Крыши			
4	Ремонт кровельного покрытия, ремонт ограждений, парапетов, вертикальных элементов крыши, восстановление повреждённых участков карнизных свесов, частичное утепление чердачных помещений	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Оконные и дверные заполнения			
5	Смена и восстановление отдельных элементов и заполнений в помещениях общего пользования, остекление оконных проёмов	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Лестницы, крыльца, козырьки над входами в подъезд, подвалы			
6	Восстановление или смена отдельных участков и элементов	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Полы в помещениях общего пользования			
7	Восстановление отдельных участков	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация
Внутренняя отделка			
8	Восстановление отделки стен, потолков, полов, отдельных участков стен, потолков полов в помещениях общего пользования МКД	По решению совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Отопление			
9	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы отопления МКД	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Водоснабжение			
10	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы водоснабжения МКД (ХВС, ГВС)	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Канализация			
11	Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы канализации МКД	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Электроснабжение и электротехнические устройства			
12	1. Ремонт элементов и частей элементов внутридомовой системы электроснабжения МКД 2. Электроизмерительные и диагностические работы	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома Согласно требованиям технического регламента	Подрядная организация Специализированная организация
Вентиляция			
13	Восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции МКД	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Мусоропроводы			
14	Восстановление работоспособности вентиляционных устройств, крышек мусороприёмных клапанов и шиберных устройств	По решению общего собрания собственников/совета многоквартирного дома	Подрядная организация
Общедомовые приборы учёта (при наличии)			
15	Восстановление работоспособности приборов учёта/узла учёта,	По решению общего	Специализированная

	элементов и частей элементов, поверочные работы, ежегодное техническое освидетельствование	собрания собственников	организация
Лифты			
16	Ежегодное техническое освидетельствование, восстановление работоспособности лифта, лифтового оборудования, элементов и частей элементов	Обязательный вид работ предусмотренный НТД	Специализированная организация
Внешнее благоустройство			
17	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, площадок общего назначения, ограждений.	По решению общего собрания собственников	Подрядная организация

Перечень платных услуг

№ п/п	Описание работ
Водопровод и канализация	
1	Замена водосчетчика
2	Замена водосчетчика ГВС с тех. Условиями
3	Замена гибкого шланга душа
4	Замена канализационного стояка D= 100 мм
5	Замена канализационного стояка D= 50 мм
6	Замена крана или вентиля без сварки (полипропилен)
7	Замена крана или вентиля со сваркой (полипропилен)
8	Замена отдельных деталей смывного бачка
9	Замена крана на смывном бачке
10	Замена прибора отопления на алюминиевый радиатор, биметаллический без замыкающего участка, со стояком
11	Замена прибора отопления со стояком на алюминиевый радиатор с возможностью регулировки теплоотдачи
12	Замена прибора отопления без стояка на алюминиевый радиатор с возможностью регулировки теплоотдачи
13	Замена разводки
14	Замена эксцентрика
15	Нарезка резьбы на трубе D=15 мм
16	Нарезка резьбы на трубе D=20 мм
17	Нарезка резьбы на трубе D=25 мм
18	Нарезка резьбы на трубе D=32 мм
19	Отключение, подключение стояка г/в, х/в, отопления
20	Отключение, подключение стояка г/в, х/в, отопления при условии выполнения работ сторонними организациями
21	Подключение бытовой техники (стир., посудомоечных машин)
22	Подчеканка раструбов канализационных труб D = 100мм
23	Подчеканка раструбов канализационных труб D = 50 мм
24	Прочистка внутренней канализации
25	Прочистка и промывка сифонов сан. приборов
26	Регулировка смывного бачка без ремонта
27	Ремонт и притирка клапана вентиля(замена сальника)
28	Ремонт смесителя, без снятия с места
29	Ремонт смывного бачка с регулировкой на месте (без снятия) и со сменой резины под колпаком или у шарового крана
30	Ремонт смывного бачка с регулировкой (со снятием) и со сменой шарового крана
31	Сверление отверстий
32	Сверление отверстий в бетоне
33	Смена ванны чугунной
34	Смена вентильной головки
35	Смена вентиля или крана без сварки (полипропилен), d до 32 мм
36	Смена гибкого шланга у смывного бачка
37	Смена кронштейнов под сан.приборами с пробивкой отверстий
38	Смена мойки на одно отделение
39	Смена мойки эмалированной на 2 отделения в комплекте со смесителем, с выпусками и другими частями
40	Смена отдельных участков полиэтиленовых канализационных труб D до 50 мм
41	Смена отдельных участков полиэтиленовых канализационных труб D до100 мм
42	Смена отдельных участков чугунных канализационных труб D до 50 мм
43	Смена резинового манжета для унитаза (со снятием смывного бачка)

44	Смена сидения для унитаза
45	Смена сифона для ванны
46	Смена сифона для раковины
47	Смена смесителя с установкой душа
48	Смена смесителя для ванны с душем
49	Смена смесителя в кухне
50	Смена смывного бачка унитаза
51	Смена фаянсового умывальника
52	Смена фаянсового унитаза с регулировкой смывного бачка
53	Снятие фаянсового умывальника
54	Укрепление расшатанного унитаза
55	Установка водонагревателя
56	Установка душевой кабины
57	Установка мойки на два отделения
58	Установка мойки на одно отделение
59	Установка сиденья для унитаза со снятием сливного бачка
60	Установка сиденья для унитаза без снятия сливного бачка
61	Установка сифона для ванны
62	Установка сифона для раковины
63	Установка счетчиков на холодное и горячее водоснабжение (без сварки)
64	Установка счетчиков на холодное и горячее водоснабжение (со сваркой) и с опломбировкой
65	Установка унитаза "Компакт" со смывным бачком
66	Установка унитаза без бачка
67	Установка фаянсового умывальника
68	Устранение засоров санитарных приборов в квартире
69	Устранение течи из гибких подводок сан. приборов
Центральное отопление	
1	Замена стояка отопления с батареями
2	Замена стояка ГВС с установкой полотенцесушителя
3	Замена трубопровода d до 36 мм (полипропилен)
4	Перегруппировка секций чугунного радиатора с отсоединением и обратным присоединением или замена секций
5	На прочистку и промывку радиатора 7 секций
6	Установка крана для удаления воздуха из системы теплоснабжения
7	Сварка трубы d до 50 мм
8	Смена контргайки
9	Смена муфты
10	Смена радиаторных пробок
11	Смена радиатора отопления (без сварки)
12	Смена сгонов (без сварки) d до 25 мм
13	Смена сгонов (со сваркой) d до 25 мм
14	Смена трубопроводов D до 50мм (металлопластик)
15	Снятие радиатора отопления
16	Установка полотенцесушителя (учтены сварочные работы)
17	Смена конвектора с применением сварочных работ
18	Установка радиатора отопления
19	Установка фитингов на трубопровод d до 36 мм (полипропилен)
20	Установка хромированного полотенцесушителя
Общестроительные работы	
1	Пристройка дверных полотен без снятия с места
2	Пробивка борозд в бетоне S 40 x 40 мм
3	Пробивка вручную отверстий d до 50 мм
4	Ремонт оконных переплетов
5	Смена накладного замка

6	Смена стекол
7	Установка врезного замка
Электротехнические работы	
1	Демонтаж бра, плафонов, светильников
2	Демонтаж щитка со счетчиком
3	Затягивание проводов в проложенные стальные трубы
4	Пробивка борозд размером 40х30 мм для прокладки проводов по стенам
5	Прокладка кабеля сечением до 6-ти мм с креплением полосками по деревянному основанию
6	Прокладка кабеля сечением до 6-ти мм с креплением полосками по кирпичному основанию
7	Смена кухонной эл/плиты с заменой кабеля до штепсельной розетки с проверкой правильности подключения эл/плиты
8	Соединение и прозвонка жил ранее проложенных проводов сечением 2,5мм до 8-ми концов
9	Установка автомата защиты
10	Установка выключателя, автомата, переключателя и штепсельной розетки при скрытой проводки
11	Установка выключателя, автомата, переключателя и штепсельной розетки при скрытой проводки с пробивкой гнезда
12	Установка крюка для повески светильника с пробивкой гнезда
13	Установка крюка для повески светильников, люстр на деревянном основании или в готовые гнезда в бетонных основаниях
14	Установка люминесцентный ламп в подвесах
15	Установка люминесцентный ламп на штырях
16	Установка люстры многорожковой в 1 свет
17	Установка люстры многорожковой в 2-3 света
18	Установка однофазного эл/счетчика на готовый щит
19	Установка ответвительной коробки с пробивкой гнезд при скрытой проводке с соединением жил
20	Установка подвесного светильника с пробивкой отверстий
21	Установка светильника типа "Бра"
22	Установка щитка для эл/счетчика
23	Установка эл/звонка и кнопки без прокладки проводов
24	Установка эл/звонка и кнопки с прокладкой проводов