

Договор управления многоквартирным домом № 249

пос. Калининец

«01» января 2019 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 249, ул. _____ пос. Калининец, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 02 от «09» декабря 2018 г.), именуемые в дальнейшем Собственники, с одной стороны, и ООО «Управляющая компания ЖКХ Таманец», в лице генерального директора В. В. Старынина, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» с другой стороны, вместе именуемые «сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений, на условиях, согласованных с управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.3. С целью соблюдения условий санитарно-эпидемиологического благополучия санитарная уборка придомовой территории осуществляется на земельном участке входящем в состав общего имущества.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении № 1 к договору.

1.5. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Граница эксплуатационной ответственности в виде актов разграничений указаны в приложении 2 к договору.

1.6. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией осуществляет уполномоченные собственниками лица или председатель совета многоквартирного дома.

1.7. Местом исполнения договора является место нахождения многоквартирного дома.

1.8. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя, и за его счет.

1.9. Собственник муниципальных помещений несет ответственность за оплату услуг по договору по помещениям, находящимся в муниципальной собственности либо по договорам социального, коммерческого, служебного найма.

1.10. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют персональные данные и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.11. Порядок обработки персональных данных граждан для целей исполнения договора – приложение 8 к договору.

1.12. Все условия настоящего договора распространяются на всех собственников помещений в многоквартирном доме и на все помещения в доме.

1.13. Под доведением информации до сведения собственников понимается комплекс мероприятий по информированию собственников в порядке, указанном в приложении 3 к договору.

1.14. Собственники предоставляют управляющей организации право использовать общее имущество для предоставления его в аренду (пользование) или размещения рекламы при условии, что средства, полученные от аренды общего имущества или размещения рекламы будут использованы на устранение актов вандализма, ликвидации аварий, устранения угрозы жизни и здоровью собственников помещений, проведение дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, энергосбережения, в том числе в целях истребования задолженности по оплате услуг по договору, компенсации инвестированных Управляющей организацией в общее имущество средств, а также выплаты вознаграждения Управляющей организации в размере 20 %.

2. Предмет договора.

2.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. В перечень работ и услуг по управлению многоквартирным домом входят работы, предусмотренные Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Перечень услуг по управлению отражен в приложении 4 к договору.

2.3. В перечень работ и услуг по содержанию общего имущества входят работы по содержанию общего имущества утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Перечень работ по содержанию общего имущества обобщен и приведен в – приложение 4 к договору.

2.4. В состав работ по текущему ремонту общего имущества входят работы текущего ремонта, предусмотренные приложением 5 к договору.

2.5. Периодичность оказания услуг указана в приложении 6 к договору. Срок устранения неисправностей – приложение 7 к договору.

2.6. Перечень услуг и работ может быть измен на основании решения общего собрания с учетом предложений управляющей организации и соблюдении требований минимального перечня услуг, необходимых для содержания общего имущества.

2.7. Оказание услуг и работ по настоящему договору управляющей организацией выполняется в счет платы собственников, в пределах этой платы и на условиях настоящего договора.

2.8. Услуги, не включенные в перечень оказываемых услуг, оплачиваются собственниками отдельно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора, в том числе: обеспечивать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями договора, оказывать услуги управления многоквартирным домом в соответствии с перечнем данных услуг и целями управления многоквартирным домом.

3.1.2. Осуществлять круглосуточное и бесперебойное аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам собственников в соответствии с утвержденными стандартами.

3.1.3. Организовать ведение учета поступающих средств, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме в целях раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом по стандартам раскрытия информации.

3.1.4. Производить начисление, сбор, расщепление и перерасчет платежей собственников за услуги по договору самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц (агента).

3.1.5. Бесплатно представлять собственникам следующие документы: однократно копию договора управления, копии актов плановых и иных осмотров общего имущества, выписки из финансово-лицевого счета, иные документы, выдача которых предусмотрена договором. Прочие документы предоставляются платно, в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

3.1.6. По поручению общего собрания собственников определять перечень мероприятий по ресурсосбережению и энергоэффективности, доводить их до сведения собственников в порядке, отраженном в приложении 3 к договору.

3.1.7. Предоставлять собственникам помещений сведения о выполнении обязательств по договору (отчет) ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет и в ГИС ЖКХ.

При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений. Форма Отчета управляющей организации приложение 10 к договору.

3.1.8. На основании результатов осмотров общего имущества разрабатывать, корректировать и доводить до сведения собственников планы работ по содержанию и ремонту общего имущества путем, отраженным в приложении 3 к договору.

3.1.9. По обращению собственника выделять представителей для решения вопросов, возникающих при оказании услуг (работ) по настоящему договору в согласованное сторонами время.

3.1.10. Составлять по обращению собственника акты по фактам аварийных ситуаций, причинения вреда имуществу собственника, общему имуществу, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.11. Информировать собственников и регионального оператора капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества и финансировании таких работ, в порядке, определенном в приложении 3 к договору.

3.1.12. Нести иные обязательства в соответствии с требованиями законодательства.

3.1.13. Организовать и вести личный прием собственников и пользователей помещений по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, не реже одного раза в месяц в установленное время. Прием осуществляется по месту нахождения офиса управляющей организации, в установленные часы приема. График приема граждан и юридических лиц руководителем и иными представителями управляющей организации размещается на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. Запись на прием осуществляется по телефону или электронной почте управляющей организации, а также через ГИС ЖКХ.

3.1.14. Своевременно рассматривать обращения собственников, принимать меры по устранению указанных в них недостатков, давать письменный ответ.

Управляющая организация по письменным и электронным запросам, направляемым на юридический адрес или официальную электронную почту управляющей организации, представляет собственникам и пользователям помещений:

– информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, размере платы, а также иную обязательную к раскрытию информацию в течение одного дня, следующего за днем поступления запроса (обращения).

Если запрашиваемая информация относится к обязательной для раскрытия на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на вывесках и информационных стендах (стойках) в управляющей организации или в ГИС ЖКХ, то собственнику или пользователю помещения в письменном ответе указывается место размещения запрашиваемой информации в предусмотренные законодательством сроки;

– копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью, имуществу собственника или общему имуществу – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения);

– копию акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ – в течение трех рабочих дней со дня поступления запроса (обращения).

3.2.15. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не связанным с раскрытием информации, указанной в пунктах 31, 32 и 34 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

2.1.16. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации.

2.1.17. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственником его обязательств по договору.

3.2.2. Требовать в установленном законом порядке полного возмещения ущерба общему имуществу, убытков, понесенных управляющей организацией по вине собственника и (или) проживающих в его помещении лиц, а также возмещения расходов, произведенных управляющей организацией в целях устранения ущерба общему имуществу, причиненного виновными действиями (бездействием) собственника.

3.2.3. После предварительного уведомления приостановить либо ограничить предоставление собственнику коммунальных услуг в порядке и случаях, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг и соглашением с ресурсоснабжающей организацией.

3.2.4. В период действия настоящего договора самостоятельно определять порядок, способ, очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг, в зависимости от климатических условий, результатов осмотров, фактического технического состояния общего имущества, решений общего собрания собственников помещений в части проведения работ текущего ремонта, объема поступивших средств по многоквартирному дому, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести его исполнение на следующий год (период).

3.2.5. Перераспределять обязательства по времени, путем перенесения оказания части услуг (работ) на следующий период при недостатке денежных средств по многоквартирному дому для выполнения данных услуг (работ).

3.2.6. Заключать сделки от своего имени, но за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, направленные на выполнение работ и оказание услуг, не предусмотренных в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья собственников, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа.

3.2.7. Управляющая организация вправе оказать собственникам помещений услуги и (или) выполнить работы, не предусмотренные договором, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств.

3.2.8. Уменьшать по своему усмотрению периодичность выполнения и перечень услуг и работ, указанных в Приложениях № 4, 5, 6 Договора, в связи с недостаточностью денежных средств для выполнения данных работ на многоквартирном доме, в случае просрочки оплаты от собственников помещений и от нанимателей муниципальных жилых помещений суммарно свыше месячного размера платы за содержание и ремонт помещения. Уменьшение периодичности выполнения работ и перечня услуг при этом не должно повлечь нарушение требований к надежности, безопасности жизни и здоровья граждан, готовности инженерных коммуникаций и оборудования к предоставлению коммунальных услуг.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников.

3.2.10. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях собственников, предварительно поставив собственников в известность о дате и времени такого осмотра. В случае аварийной ситуации, либо заявки собственника – без уведомления.

3.2.11. Входить в жилое помещение собственника в целях устранения аварий или неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества и приборов учета, находящихся в помещении собственника.

3.2.12. Своевременно и в полном объеме получать от собственников оплату по договору.

3.2.13. Управляющая организация вправе самостоятельно принимать решения об оказании услуг и выполнении работ, не указанных в Приложениях 4, 5 к договору, если это не требует больших материальных затрат (санитарная уборка, подборка мусора, обрезка кустов и деревьев, ремонт и окраска

элементов детских игровых площадок и малых архитектурных форм, установка и содержание информационных стендов, досок объявлений и почтовых ящиков, уход за насаждениями, устранение иных мелких неисправностей и т.п. на земельном участке, входящем в состав общего имущества, либо находящегося в границах фактического землепользования).

3.2.14. Управляющая организация вправе распорядиться полученной экономией по результатам исполнения договора управления.

3.2.15. Направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности управляющей организации.

3.2.16. Управляющая организация вправе осуществить уступку права требования по взысканию задолженности собственника за жилищно-коммунальные услуги, в том числе по настоящему Договору, по договору цессии цессионарию в случае наличия подтвержденной судебным решением задолженности собственника жилого помещения без согласия должника.

3.2.17. Безвозмездно использовать помещения, относящиеся к общему имуществу для выполнения работ и услуг по договору.

3.2.18. Требовать от Собственника возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику законную неустойку за каждый месяц просрочки.

3.2.19. В случае невыполнения Собственником условий пункта 3.2.18 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.20. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Права и обязанности собственников помещений.

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Создать управляющей организации условия для надлежащего оказания услуг и работ по договору и обеспечить содержание общего имущества, в том числе путем заключения и исполнения настоящего договора.

4.1.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по договору в предусмотренные договором порядки и сроки.

4.1.3. Обеспечивать сохранность общего имущества. При обнаружении фактов взлома, проникновения в шахты, подвалы и иные помещения, а также иные противоправные действия третьих лиц сообщать об этом в управляющую организацию и правоохранительные органы.

4.1.4. Соблюдать правила пользования помещениями, правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, меры пожарной безопасности, санитарные нормы и правила. Соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, эксплуатационные и иные требования к помещению.

4.1.5. Не производить переустройство и перепланировку помещения. Не осуществлять переоборудование внутридомовых инженерных сетей, относящихся к общему имуществу без согласования с управляющей организацией.

4.1.6. Производить согласование работ с управляющей организацией при заключении договора с третьими лицами на проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества, перепланировку или переустройство помещения, или инженерного оборудования.

4.1.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы превышающие технические возможности внутридомовой электрической сети (максимальная разрешенная нагрузка на квартиры - 4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

4.1.8. Использовать собственные и иные помещения по их назначению.

4.1.9. При обнаружении неисправностей в работе инженерных систем, других неисправностях в помещении, на придомовой территории немедленно сообщать о них в управляющую организацию.

4.1.10. Обеспечить доступ в помещение для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества, выполнения ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.1.11. Собственник обязан обеспечить доступ в помещение для планового осмотра в указанные в уведомлении сроки, либо путем согласования с управляющей организации срока такого осмотра.

4.1.12. При заключении договоров найма в период действия настоящего договора собственник помещения обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.1.13. Представлять управляющей организации сведения о нанимателях помещений по договору найма в срок не позднее 5-ти дней с момента заключения договора (представления помещения). Информировать управляющую организацию о гражданах, вселенных по договорам найма, после заключения настоящего договора.

4.1.14. Представлять управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

4.1.15. Уведомлять управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения с момента заключения договора купли-продажи, с представлением у управляющую организацию копии договора купли-продажи.

4.1.16. Не нарушать имеющиеся схемы учета коммунальных ресурсов (услуг), в том числе не совершать действий, связанные с нарушением пломбировки приборов учета, их демонтажем.

4.1.17. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.1.18. Предоставлять в управляющую организацию информацию, необходимую для выполнения управляющей организацией своих обязанностей по договору управления.

4.1.19. Оснастить многоквартирный дом общедомовыми приборами учета потребления коммунальных ресурсов, в том числе на общедомовые нужды.

4.1.20. Избрать из числа собственников уполномоченное лицо для решения вопросов по управлению многоквартирным домом и приемке выполненных работ.

4.1.21. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

4.1.22. Нести иные обязательства в соответствии с требованиями законодательства.

4.2. Собственники вправе:

4.2.1. Своевременно получать услуги в полном объеме и надлежащего качества.

4.2.2. Требовать от управляющей организации устранения выявленных недостатков по содержанию общего имущества.

4.2.3. Требовать в установленном порядке от управляющей организации изменения размера платы за услуги по договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности. Перерасчет за не предоставленные услуги и работы или предоставленные услуги и работы ненадлежащего качества производится на основании акта, подписанного со стороны управляющей организации и уполномоченного собственниками лица. Акт составляется в течение двух недель с момента не предоставления услуг и (или) предоставления услуг ненадлежащего качества по заявлению собственника.

4.2.4. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения управляющей организацией обязательств по договору.

4.2.5. Осуществлять контроль над содержанием общего имущества в порядке, установленном правилами содержания общего имущества и разделом 7 договора.

4.2.6. Получать информацию о задолженности собственников помещений в доме по оплате услуг по настоящему договору.

4.2.7. В установленные сроки получать годовой отчет об исполнении договора по стандартам раскрытия информации об управлении многоквартирным домом.

4.2.8. Получать информацию о состоянии общего имущества многоквартирного дома.

4.2.9. Участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома.

4.2.10. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

5. Цена договора. Порядок определения цены договора.

Порядок взаиморасчетов и оплаты.

5.1. Цена договора определяется как сумма платы за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за водоотведение сточных вод в целях содержания общего имущества.

5.2. Размер платы за содержание определяется исходя из общей площади помещения собственника, соразмерно доле в общей площади помещений в многоквартирном доме и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за жилое помещение определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается сроком не менее чем на один год. Размер платы должен быть соразмерным утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ, позволяющим осуществлять надлежащее содержание общего имущества.

Размер платы за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за водоотведение сточных вод в целях содержания общего имущества определяется в соответствии с Решением уполномоченных органов на установление размера такой платы.

5.3. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за жилое помещение на следующий год, то управляющая организация вправе осуществлять расчеты за предоставляемые услуги по ценам, установленным уполномоченным органом для внесения платы за жилое помещение для собственников помещений в МКД, не установивших размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.4. Размер платы по договору устанавливается из расчета 1 квадратного метра общей площади помещения в месяц для жилищных услуг, показаний приборов учета потребления коммунальных услуг, либо нормативов потребления – для коммунальных услуг на содержание общего имущества.

5.5. Управляющая организация доводит до сведения собственников информацию об изменении стоимости услуг по договору в порядке, указанном в приложении 3 к договору.

5.6. Платежным документом для оплаты услуг по договору является счет-квитанция.

5.7. Платежный документ направляется собственнику ежемесячно, в срок до 10 числа по месту нахождения помещения собственника путем доставки в почтовый ящик. В случае неполучения собственником платежного документа в установленном договором порядке, собственник обязан самостоятельно получить платежный документ в управляющей организации.

5.8. Плата по договору вносится ежемесячно, до 10 числа месяца, следующего за расчетным, в управляющую организацию, в том числе через привлеченные ей специализированные организации (агентом по начислению и сбору жилищно-коммунальных платежей).

5.9. Расчетный период начисления размера платы по договору один календарный месяц. Датой внесения платы считается день зачисления средств на расчетный счет управляющей организации, либо ее агента.

5.10. Стороны договорились о том, что если у собственника имеется задолженность за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, в том числе за предшествующие периоды, и собственник произвел оплату в адрес управляющей организации в меньшем объеме, нежели установлено в платежном документе, то полученная оплата распределяется и засчитывается управляющей организацией в следующем порядке: в первую очередь засчитывается оплата пени, затем погашается задолженность за предшествующие периоды либо иная просроченная задолженность, пропорционально всем работам (услугам) указанным в платежном документе, оставшаяся сумма засчитывается пропорционально всем работам (услугам) в текущем периоде. В случае недостаточности внесенных сумм, собственник считается нарушившим условия оплаты.

5.11. Место и порядок внесения платежей указан в платежном документе и на сайте управляющей организации.

6. Порядок приемки работ (услуг) по договору

6.1. Не позднее 20 рабочих дней по окончании отчетного периода управляющая организация предоставляет уполномоченному собственниками лицу (председателю Совета многоквартирного дома) акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по договору. Форма акта выполненных работ – приложение 9 к договору.

6.2. Отчетным периодом в настоящем договоре признается календарный месяц.

6.3. Объем выполненных работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в акте выполненных не отражается и не указывается.

6.4. Предоставление акта уполномоченному представителю собственников осуществляется:

- путем передачи акта представителю лично. При передаче управляющей организацией представителю собственников акта на экземпляре акта, остающемся на хранении в управляющей организации представителем собственников собственноручно делается запись «получено», указывается дата передачи ему экземпляра акта, а также ставится подпись с расшифровкой.

- путем направления акта уполномоченному представителю собственников заказным письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества представителя собственников в данном многоквартирном доме. Дата предоставления акта при направлении его экземпляра заказным письмом считается датой отправки заказного письма.

6.5. Представитель собственников помещений в многоквартирном доме в течение 5 (пяти) дней с момента предоставления акта, обязан подписать предоставленный ему акт или представить обоснованные возражения по качеству (объема, срокам и периодичности) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в письменном виде. Предоставление акцептованного акта (возражений по акту) производится путем их передачи в офис управляющей организации.

6.6. В случае, если в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора представителем собственников не представлен подписанный акт и (или) не представлены обоснованные возражения к акту, экземпляры акта, остающийся в распоряжении управляющей организации, считается подписанным в одностороннем порядке в соответствии со ст. 753 ГК РФ.

6.7. В случае, если в многоквартирном доме не выбран уполномоченный представитель собственников помещений, либо окончен срок полномочий представителя собственников помещений, акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается не менее чем тремя собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования п.6.5. и п.6.6. настоящего договора в указанном случае не применяются.

7. Контроль выполнения обязательств по договору.

Регистрация факта нарушения условий договора. Акт причиненного ущерба

7.1. Контроль собственниками помещений исполнения условий договора управляющей организацией осуществляется путем: предоставления управляющей организацией годового отчета; участия собственников в осмотрах общего имущества; подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов; обращений и заявлений; составления актов по фактам не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

7.2. Контроль собственниками помещений исполнения условий договора управляющей организации включает в себя: контроль качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ; участия в осмотрах общего имущества; участие в приемке работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации; подачи в письменном виде жалоб, претензий, обращений для устранения выявленных дефектов; составления актов о нарушении условий договора; проведения соответствующей экспертизы.

7.3. Акт о нарушении условий договора по требованию любой из сторон составляется в случаях: выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также по фактам причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, общему имуществу в многоквартирном доме; неправомерных действий собственника, в том числе: в отношении неоплаты услуг по договору, в отношении причинения ущерба общему имуществу в многоквартирном доме. Указанный акт является основанием для применения к сторонам мер ответственности, предусмотренных настоящим договором.

7.4. Акт о нарушении условий договора составляется в произвольной форме. О намерении составить акт сторона инициатор должна известить вторую сторону не менее чем за сутки.

7.5. Акт о нарушении условий договора составляется в двух экземплярах, подписывается не менее чем тремя собственниками, председателем совета дома и представителями управляющей организации. Акт должен содержать дату и время его составления, дату, время обнаружения нарушения, характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества, все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта, подписи собственника (пользователя), представителей управляющей организации. В случае отказа от подписи акта любой из сторон, акт подписывается стороной и тремя незаинтересованными лицами из числа собственников помещений в доме.

7.6. В случае причинения собственнику ущерба, управляющая организация на основании обращения собственника составляет акт осмотра о причиненном ущербе общему имуществу и (или) ущербе помещению собственника. В акте отражается причиненный ущерб с указанием причин его возникновения. Повторный осмотр (в случае залива помещения) проводится по истечении десяти-пятнадцати дней с составлением повторного акта. При проведении повторного осмотра управляющая организация проводит повторный осмотр с составлением дополнительного акта. Копия акта вторичного осмотра вручаются собственнику в десятидневный срок с момента составления повторного акта.

7.7. Обо всех замечаниях, касающихся объема причиненного ущерба, собственник или уполномоченное им лицо, обязано указать в акте в момент его подписания. Акт без подписи собственника либо уполномоченного им лица является недействительным.

7.8. В случае причинения вреда внутренней отделке помещения и (или) имуществу собственников не по вине управляющей организации, услуги по осмотру и составлению акта, оказываются на платной основе.

8. Предоставление доступа в помещение

8.1. Собственник обязан не реже одного раза в год обеспечить доступ представителей управляющей организации в помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования, для выполнения в помещении необходимых работ и осмотров, для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг в согласованное с Управляющей организацией время.

8.2. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации (подрядной организации) для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника.

8.3. Не реже 1 раза в 6 (Шесть) месяцев в согласованное с Управляющей организацией время обеспечить доступ представителей Управляющей организации для проверки показаний приборов учёта коммунальных услуг.

8.4. Незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

8.5. Доступ в Помещение для планового осмотра предоставляется в сроки, указанные в уведомлении, размещенном на информационном стенде в подъезде дома, либо иным способом. В случае, если собственник не может обеспечить доступ в помещение представителям управляющей организации в указанные в уведомлении сроки, он обязан сообщить об этом управляющей организации способом, позволяющим подтвердить факт направления сообщения в срок не позднее 10 дней с момента направления ему уведомления.

8.6. Дата, указанная в сообщении собственника, не может превышать 30 дней с момента направления Управляющей организацией уведомления о предоставлении доступа.

8.7. В случае отсутствия доступа в помещение собственника в заранее уведомленное управляющей организацией время, управляющей организацией составляется акт не допуска в помещение. Акт подписывается представителями управляющей организации и двумя собственниками или незаинтересованными лицами.

8.8. С момента составления акта не допуска в помещение управляющая организация не несет ответственности за ущерб имуществу собственника (третьих лиц), нанесенный вследствие аварийных ситуаций, возникших на инженерных сетях, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, расположенных внутри помещения, принадлежащего собственнику.

9. Ответственность сторон

9.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в границах эксплуатационной ответственности за ущерб, причиненный общему имуществу (имуществу собственника) в размере действительного причиненного ущерба.

9.2. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников и подрядных организаций.

9.3. В случае, если со стороны управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме направлено уведомление о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, и собственниками на общем собрании собственников не принято решение о проведении такого капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в разумный срок, и это привело к случаю, в результате которого был причинен ущерб общему имуществу, имуществу собственников или третьим лицам управляющая компания не несет ответственности по такому ущербу.

9.4. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества в помещении. Собственники несут ответственность за причинение материального ущерба третьим лицам в случае, если в период их отсутствия не было доступа в помещение для устранения аварийной ситуации, произошедшей в их помещении.

9.5. В случае не предоставления собственником доступа в помещение для проведения планового осмотра и не согласования с управляющей организацией срока проведения такого осмотра управляющая организация не несет ответственность за причиненный собственнику ущерб в результате неисправностей конструктивных элементов и инженерного оборудования расположенного в помещении собственника.

9.6. Ни управляющая организация, ни собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов власти, иные обстоятельства, не зависящие от воли управляющей организации и собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

9.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб личному и общему имуществу, если он возник в результате: умышленных, либо неосторожных действий (бездействий) собственников (пользователей) или третьих лиц; аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, засор; использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению, и с нарушением требований; истечением нормативного срока службы конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых инженерных сетей.

9.8. Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния внутридомовых инженерных систем.

9.9. Управляющая организация не несет ответственности приостановление (ограничений) и (или) временное изменение параметров коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией технологических сбоев, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования и сетей, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым, либо косвенным результатом таких приостановлений (ограничений) и (или) временных изменений параметров коммунальных услуг.

9.10. В случае неполной оплаты коммунальных услуг по договору собственником управляющая организация вправе приостановить или ограничить предоставление собственнику одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, определенном правилами предоставления коммунальных услуг.

9.11. В случае выявления управляющей организацией несанкционированного подключения собственника к общему имуществу многоквартирного дома, её устройствам и сооружениям, предназначенным для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает управляющая организация, управляющая организация вправе известить о подобных фактах ресурсоснабжающую организацию.

10. Особые условия

10.1. Отношения уполномоченного собственниками лица и управляющей организацией регулируются отдельным соглашением, утвержденным общим собранием собственников.

10.2. Собственники не вправе требовать изменения размера платы за услуги и работы по договору, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с выполнением управляющей организацией

мер по устранению угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.3. Представление (выдача) документов в случае наличия у собственника задолженности по договору производится после урегулирования сторонами вопроса погашения задолженности.

10.4. Управляющая организация вправе донести до сведения собственников информацию об исполнении договора либо иную информацию необходимую для предоставления собственником, помимо указанного в приложении 3 к договору порядке путем опубликования информации в официальном издании органа местного самоуправления. При этом обязательство о предоставлении информации со стороны Управляющей компании считаются исполненными.

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

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

10.7. По вопросам, не урегулированным настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством.

10.8. Настоящий договор заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются приложения к договору.

10.10. Настоящий договор распространяет свое действие и является приемником обязательств по ранее заключенным договорам управления между управляющей организацией и собственниками.

10.11. Объемы работ по текущему ремонту, смена изношенных конструкций, деталей и узлов общего имущества в многоквартирном доме в процентах от общего их объема в многоквартирном доме не должна превышать: для кровельных покрытий – 25 %, для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15 %. Ремонтные работы, выходящие за указанные показатели, производятся посредством капитального ремонта.

10.12. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 6 месяцев.

10.13. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

10.14. Стороны договорились, что работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанные в п.2.4 договора могут выполняться без утверждения на общем собрании собственников.

10.15. В случае отсутствия составленного Собственником помещения в соответствии с действующим законодательством акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом, что подтверждает отсутствие претензий.

10.16. Стороны договорились, что в случае выполнения управляющей организации работ по предписанию надзорных органов по содержанию общего имущества не включенных в перечень работ по договору данные работы оплачиваются собственниками отдельно.

10.17. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с законодательством. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

11. Срок действия договора. Порядок заключения договора.

11.1. Настоящий договор заключен сроком на 5 лет.

11.2. Настоящий договор и приложения к нему считается заключенными с момента акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании бланков решений или подписания договора уполномоченным собственниками лицом или подписания договора собственником собственноручно или платежом, или акцептом направленной управляющей организацией оферты и вступает в силу с момента подписания (совершения действия) и распространяет свое действие на время фактического возникновения отношений.

11.3. Срок действия договора считается продленным на прежних условиях, если не позднее, чем за 30 дней до его окончания не поступило требование ни от одной из сторон об изменении или расторжении договора, которое должно быть оформлено и направлено письменно.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

11.5. От имени управляющей организации договор подписывается ее руководителем. Подпись заверяется печатью управляющей организации. Вместо собственноручной подписи руководителя управляющая организация вправе использовать факсимильную подпись, с заверением ее печатью.

12. Расторжение договора. Его изменение и дополнение. Порядок разрешения споров.

12.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по соглашению сторон и оформляются дополнительным письменным соглашением.

12.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

12.3. Управляющая организация вправе расторгнуть договор при наличии подтвержденной судебными решениями просроченной задолженности, превышающей двух кратный размер начислений собственникам за услуги по договору за месяц. При этом условие о превышении двух кратной задолженности может быть соблюдено как по всем лицевым счетам в многоквартирном доме, так и по отдельным лицевым счетам в доме суммарно.

12.4. Управляющая организация вправе расторгнуть договор в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников не принимают решения о ремонте общего имущества и финансировании данных работ.

12.5. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и другие документы, подтверждающие факт выбора иной управляющей организации.

12.6. Убытки, связанные с досрочным расторжением договора, рассчитываются в пределах разницы между ценой, определенной за все работы, и частью цены, выплаченной за выполненные работы. В части оказанных услуг собственники помещений обязаны оплатить управляющей организации, фактически понесенные ей расходы.

12.7. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на инициатора расторжения договора.

12.8. Все возникающие вопросы стороны обязуются разрешать преимущественно путем переговоров, либо направлением писем со сроком рассмотрения в течение 30-ти дней с даты получения, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

12.9. При не достижении договорённости споры подлежат разрешению в суде.

Приложения к договору управления многоквартирным домом:

- 1 – Состав общего имущества многоквартирного дома;
- 2 – Границы эксплуатационной ответственности. Акты разграничений;
- 3 – Порядок доведения информации до сведения собственников;
- 4 – Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества;
- 5 – Перечень работ, относящихся к текущему ремонту;
- 6 – Периодичность оказания услуг и работ;
- 7 – Сроки устранения неисправностей;
- 8 – Порядок представления и обработки персональных данных
- 9 – Форма акта выполненных работ
- 10 – Отчет о выполненных работах (оказанных услугах)

Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом

Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома.

1. Общее имущество собственников помещений многоквартирного дома включает в себя:

а) 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, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) 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);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

3. При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

4. В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

5. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

6. В состав общего имущества включается 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.

7. В состав общего имущества включается 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 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

8. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

Общие сведения о многоквартирном доме

1	Адрес многоквартирного дома	Характеристика
2	Год постройки	
3	Степень износа по данным государственного технического учета	
4	Степень фактического износа	
5	Год последнего капитального ремонта	
6	Количество этажей	
7	Наличие подвала	
8	Наличие цокольного этажа	
9	Количество квартир	
10	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
11	Строительный объем	
12	Площадь:	
13	а) жилых помещений (общая площадь квартир)	
14	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
15	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
16	Количество лестниц	
17	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
18	Уборочная площадь общих коридоров	
19	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
20	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом

Границы эксплуатационной ответственности. Акты разграничений

1. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей организации.

1. Управляющая организация исполняет условиями договора и обязательства по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности.

2. Внешние границы эксплуатационной ответственности управляющей организации определяются управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями.

3. Внутренние границы эксплуатационной ответственности управляющей организации, определяемые исходя из границ общего имущества и границ сетей инженерно-технического обеспечения и оборудования, находящихся внутри помещений, принадлежащих собственникам и не относящихся к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, устанавливаются:

3.1. по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен, полов, потолков помещения, оконные заполнения (без заполнений проемов) и входная дверь (без заполнений проемов) в помещение (квартиру);

3.2. по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения – в месте нахождения первого отключающего устройства, расположенного в помещении на ответвлениях от стояков, первого запорно-регулирующего крана на отводах от стояка внутриквартирной разводки от стояков, при отсутствии арматуры – по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от стояка.

3.3. по внутридомовой инженерной системе водоотведения – плоскость раструба канализационного стояка.

3.4. по внутридомовой системе отопления – вся система, за исключением обогревающих элементов (отопительных приборов) подключенным к стояку с использованием переключки ответвлений к элементу (прибору), оборудованному запорной арматурой.

3.5. по внутридомовой системе электроснабжения – соединительные клеммы подключения к первому выключателю.

3.6. по внутридомовой системе газоснабжения – отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка),

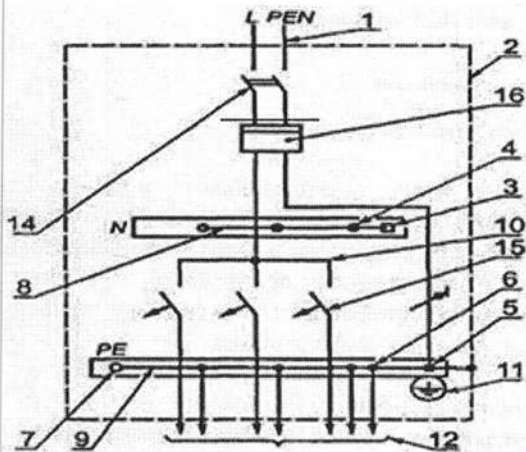
3.7. по внутридомовой системе вентиляции, дымоходов – по раструбу проема в вентиляционный, дымоходный канал.

4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности между общим имуществом и помещением собственника является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Акты разграничений эксплуатационной ответственности.

2.1. При эксплуатации внутридомовой системы электроснабжения.

Типовая схема подключения помещения к распределительным цепям, отходящим от внутридомовой системы электроснабжения.



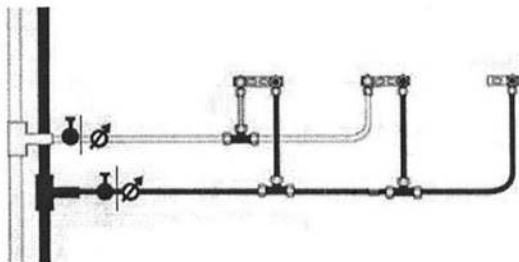
1 — внутридомовая система электроснабжения; 2 — проводящая оболочка щитка; 3, 5 — зажимы для проводников распределительной цепи в щиток (нулевых рабочих N и нулевых защитных PE); 4, 6 — зажимы для нулевых рабочих N и защитных PE проводников групповых цепей; 7 — зажим для проводника уравнивания потенциалов; 8 — соединительные элементы нулевых рабочих проводников N (поз. 3 и 4); 9 — соединительный элемент зажимов нулевых защитных проводника (поз. 5 и 6), а также зажима проводника уравнивания потенциалов (поз. 7); 10 — соединительный элемент входных выводов защитных аппаратов групповых цепей; 11 — знак заземления у зажима (поз. 5); 12, 13 —

защитой от сверхтока; 14 - выключатель; 15 — автоматические выключатели; 16 — счетчик; 17 — линии групповых цепей.

Место разграничения: клеммы подключения к выключателю.

2.2. При эксплуатации сетей холодного и горячего водоснабжения.

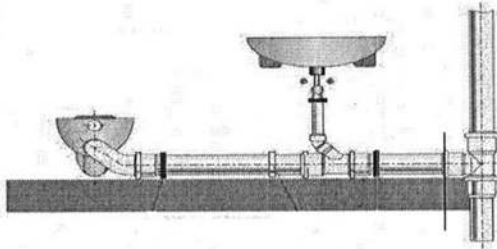
Типовая схема водоснабжения помещения.



Место разграничения: отсекающая арматура (включительно) от стояковых трубопроводов, при отсутствии арматуры – по первым сварным (резьбовым) соединениям отвода от стояка.

2.3. При эксплуатации сетей канализации.

Типовая схема канализации.



Место разграничения: плоскость раструба канализационного стояка.

2.4. При эксплуатации внутридомовой системы отопления.

Типовые схемы подключения отопительных приборов.

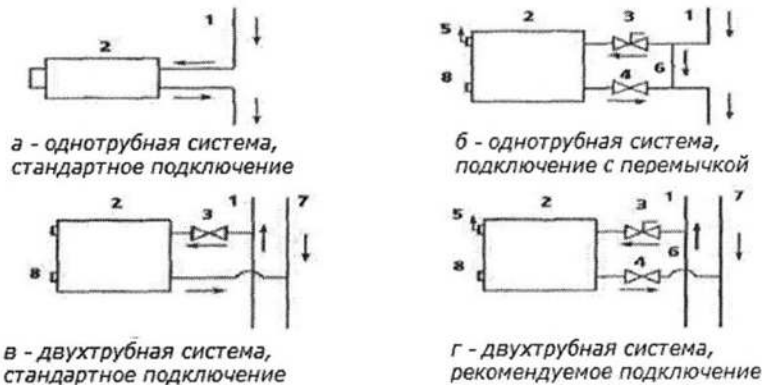


Рис. 1. Цифрами на рисунке обозначены:
 1 - падающий стояк, 2 радиатор, 3 - терморегулятор (ручной или автоматический),
 4 - вентиль нижний, 5 - воздухоотводчик (ручной или автоматический),
 6 - перемычка (байпас), 7 - обратный стояк, 8 - заглушка.

Место разграничения: а) – нет разграничения, зона ответственности управляющей организации. б) – место разграничения – первые резьбовые соединения на отводке от стояка к отопительному прибору. Терморегулятор, вентиль, отопительный прибор в зоне ответственности собственника. в) нет разграничения, зона ответственности управляющей организации. г) – место разграничения – первые резьбовые соединения на отводке от стояка к отопительному прибору. Терморегулятор, вентиль, отопительный прибор в зоне ответственности собственника.

2.5. При эксплуатации внутридомовой системы газоснабжения.

Место разграничения: отсекающая арматура (включительно) от стояков газоснабжения в помещении собственника.

Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом

Порядок информационного взаимодействия между собственниками и управляющей организации

В целях исполнения Договора, Управляющая организация представляет собственникам необходимую информацию в указанном ниже порядке:

Предоставляемая Управляющей организацией информация об исполнении Договора	Способ доведения информации путем размещения:	
	На информационных стендах	На сайте управляющей организации
2	3	4
Информация об управляющей организации	Частично – на информационных стендах	На сайте управляющей организации
О перечне, периодичности и графике оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества		Размещение на сайте
Об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения – не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься такая плата в ином размере		Размещение на сайте
О начале и планируемых сроках выполнения плановых ремонтных работ, в том числе: - о плано-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 24 часов до начала работ; - о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей не позднее трех суток, а также об авариях на	Частично – на информационных стендах	Размещение на сайте

инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий – незамедлительно; - о проведении работ по текущему ремонту общего имущества – за неделю до начала работ;		
О специализированной организации, осуществляющей техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, лифтов, организации перевозчиков ТБО, платежном агенте	На информационных стендах	Размещение на сайте
О времени, сроках, исполнителях работ по техническому обслуживанию ВДГО и ВКГО	На информационных стендах	Размещение на сайте
О телефонах и режиме работы аварийно-диспетчерской службы	На информационных стендах	Размещение на сайте
Ежегодный отчет об исполнении Договора		Размещение на сайте
Перечень и план работ по содержанию общего имущества МКД определенного по результатам осмотра		Размещение на сайте
Планов работ на текущий период, принятых общим собранием		Размещение на сайте
Предложения управляющей организации об утверждении плана работ (плана текущего ремонта) на год		Размещение на сайте
Об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества – в течение первого года действия договора	Размещение на стенде	Размещение на сайте
Перечень мероприятий по ресурсосбережению и энергоэффективности МКД		Размещение на сайте
Информационные обращения к собственникам в рамках договора управления	Размещение на стенде	Размещение на сайте

2. Путем передачи информации лично потребителю, или по согласованию с потребителем – путем направления в адрес потребителя почтового отправления (в том числе на электронную почту, в том числе посредством телефонной связи):

2.1. О расчетах за оказанные и предоставленные услуги, выполненные работы – по письменному обращению собственника в Управляющую организацию или к ее представителю по расчетам с потребителями – непосредственно при обращении или в сроки, согласованные с собственником. Выдача собственникам таких справок представителем Управляющей организации по расчетам с потребителями, признается исполнением Управляющей организацией её соответствующих обязанностей перед потребителями, исходящих из условий Договора и требований, установленных Правительством России.

2.2. Ответы на претензии, жалобы, обращения собственников.

Управляющая организация вправе донести до сведения Собственников информацию об исполнении Договора либо любую иную информацию необходимую для предоставления собственникам, помимо указанного в настоящем приложении порядке путем опубликования информации в официальном издании органа местного самоуправления, при этом обязательство о предоставлении информации со стороны Управляющей компании считаются исполненными.

Приложение № 4
к договору управления многоквартирным домом

ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков 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 крупногабаритных 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 антикоррозийного 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 многоквартирных домов:

техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем; 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 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. 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; проверка и обеспечение работоспособности местных локальных очистных сооружений (септики) и дворовых туалетов; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

16. 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.

17. 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, лифтов, тепловых пунктов, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

18. 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;

Выполнение следующих работ по договору специализированной организацией: визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового газового оборудования; визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому газовому оборудованию; визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр); визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов и домовладений (осмотр); проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание); проверка работоспособности и смазка

отключающих устройств; разборка и смазка кранов; проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка; проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом;

19. 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

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

сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов); проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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

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

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

подметание и уборка придомовой территории;

очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкашивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

23. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

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

25. Работы по содержанию мест накопления твердых коммунальных отходов:

организация и содержание мест накопления твердых коммунальных отходов;

организация сбора отходов I - IV классов опасности и их передача в организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению таких отходов.

26. Проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома. Работы и услуги, которые могут повлиять на обеспечение условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, выполняются с учетом обеспечения такого доступа

IV. Работы и услуги по осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом.

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им (далее - техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование);

б) ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

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

разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, 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, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:

уведомление, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания;

обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;

подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;

подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;

документальное оформление решений, принятых собранием;

доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;

д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:

определение способа оказания услуг и выполнения работ;

подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;

выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;

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

заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;

заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомовых инженерных систем;

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 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 ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

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

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

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

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

осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида и приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

з) обеспечение собственниками помещений в многоквартирном доме контроля за исполнением решений собрания, выполнением перечней услуг и работ, повышением безопасности и комфортности проживания, а также достижением целей деятельности по управлению многоквартирным домом, в том числе:

предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены договором управления многоквартирным домом;

раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со стандартом раскрытия информации;

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

обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, в том числе при их приемке.

и) 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, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора; обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию индивидуальных и общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов;

л) организация деятельности аварийно-диспетчерской службы, в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию.

осуществление повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирных домов, регистрацию и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем, а также принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения.

обеспечение посредством аварийно-диспетчерской службы контроля загазованности технических подполий и коллекторов; громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

осуществление круглосуточной работы аварийно-диспетчерской службы. Ведение соответствующих журналов в том числе в форме электронных документов.

обеспечение незамедлительной ликвидации засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов;

устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения.

осуществление аварийно-диспетчерской службой приема и выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах. Регистрация заявок.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундаменты:

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы, в том числе: заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен и др.; устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.; восстановление участков гидроизоляции фундаментов; пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд; усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное); смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступеней под деревянными зданиями; устройство и проверка вентиляционных продухов; смена или ремонт отмостки; восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, в том числе: заделка трещин, расшивка швов, восстановление облицовки и перекладка отдельных участков кирпичных стен; герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей; пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд; смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; пескоструйная очистка, промывка, окраска фасадов, лоджий и балконов; восстановление участков штукатурки и облицовки; укрепление или снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей, ремонт фасадов зданий до двух этажей.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска, в том числе: временное крепление перекрытий; частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, дощатой подшивки, отдельных балок); восстановление засыпки и стяжки. антисептирование и противопожарная защита древесины; заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий; заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях; утепление верхних полок стальных балок на чердаке и их окраска.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции, в том числе: усиление элементов деревянной строительной системы, включая смену отдельных строительных ног, стоек, подкосов, участков прогонов, лежней, мауэрлатов и обрешетки; антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций; все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты под трубами и пр; укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду; полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев; замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель; укрепление, замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания; устройство или восстановление защитно - отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, в том числе: смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений; постановка доводчиков пружин, упоров и пр.; смена оконных и дверных приборов.

6. Межквартирные и прочие перегородки:

Усиление, смена, заделка отдельных участков, в том числе: укрепление, усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок; заделка трещин в плитных перегородках, перекладка отдельных их участков; улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

Восстановление или замена отдельных участков и элементов, в том числе: заделка выбоин, трещин ступеней и площадок; замена отдельных ступеней, проступей, подступенков; частичная замена и укрепление металлических перил; то же, элементов деревянных лестниц; заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции полов и в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, укрепление или замена балконных решеток; восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

8. Полы:

Замена, восстановление отдельных участков.

9. Внутренняя отделка:

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений и в других местах общего пользования, в том числе: восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами; восстановление и укрепление лепных деталей и розеток; все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

10. Центральное отопление:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные, в том числе: смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры; установка (при необходимости) воздушных кранов; утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов; установка (замена) отдельных электромоторов или насосов малой мощности; восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях, в том числе: уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров; смена отдельных водоразборных кранов, запорной и регулирующей арматуры; замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц; ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

Установка, замена и восстановление работоспособности системы электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, в том числе: замена неисправных участков электрической сети здания; замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); то же, светильников, а также оградительных огней; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно - распределительных устройств, щитов; замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

13. Вентиляция:

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.

14. Лифты:

Восстановление работоспособности лифта, лифтовых шахт, оборудования.

Примечания:

Смена изношенных конструкций, деталей и узлов в процентах от общего объема их в жилом здании не должна превышать: для кровельных покрытий – 25 %, для остальных конструкций, отделочных покрытий и инженерного оборудования – 15 %.

**Приложение № 6
к договору управления многоквартирным домом**

**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ УСЛУГ И РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирного дома.

Перечень работ	Периодичность выполнения
Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности, разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в зданиях с подвалами	При выявлении нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ. Устранение выявленных неисправностей в ходе осмотров.
Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
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. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

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

Перечень работ	Периодичность выполнения
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения 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 систем. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:	Один раз в год
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в	В соответствии с нормативными требованиями

многоквартирном доме:	
Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:	Непрерывно. В соответствии с нормативными требованиями

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

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

Перечень работ	Периодичность выполнения
сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов, кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	Не реже чем через пять дней
влажная уборка стен, мытье окон	Не менее двух раз в год
влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов)	1 раз в месяц
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	Один раз в год

2. Работы по содержанию придомовой территории в холодный период года:

Перечень работ	Периодичность выполнения
очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	По мере необходимости
сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см;	По мере необходимости
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере необходимости
очистка придомовой территории от наледи и льда;	По мере необходимости
очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	Не менее пяти раз в неделю

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

3	уборка и выкашивание газонов;	Уборка газонов – по мере необходимости Выкашивание – два раза в год.
4	прочистка ливневой канализации, водоотвода	По мере необходимости.
5	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	Не менее пяти раз в неделю.

Приложение № 7
к договору управления многоквартирным домом

Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования.

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
КРОВЛЯ	

Протечки в отдельных местах кровли	1 сут.
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их креплений)	5 сут.
СТЕНЫ	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжения их с печами	1 сут.
ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: в зимнее время в летнее время	1 сут. 3 сут.
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут.
ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
ПОЛЫ	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут.
ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на воде в дом - не более 2 ч.
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	1 ч.
Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сут.
ЛИФТ	
Неисправности лифта	Не более 1 сут.

Приложение № 8
к договору управления многоквартирным домом

**Порядок обработки
персональных данных для целей исполнения Договора**

1.1. Целями обработки персональных данных являются исполнение управляющей организацией обязательств по договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан - нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по договору,
- подготовкой и доставкой платежных документов,
- приемом собственников и нанимателей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов,
- ведением претензионной работы, направленной на снижение взыскание задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по договору.

1.2. Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения договора являются: управляющая организация и её представители по расчетам с потребителями.

Представители управляющей организации по расчетам с потребителями осуществляют обработку персональных данных граждан по поручению управляющей организации.

1.3. Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем приложении, считается полученным управляющей организацией с момента выставления потребителю (субъекту персональных данных) первого платежного документа для внесения платы по договору представителем управляющей организации по расчетам с потребителями, до момента получения управляющей организацией письменного обращения потребителя (субъекта персональных данных),

выражающего несогласие на обработку его персональных данных лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

В случае получения указанного обращения Управляющая организация обеспечивает обезличивание персональных данных такого субъекта персональных данных для целей их дальнейшей обработки лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению Управляющей организации.

1.4. Перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях, указанных в п.1.1 настоящего Приложения: фамилия, имя, отчество, дата рождения граждан и родственные отношения; реквизиты документов удостоверяющих личность; адрес проживания; сведения о своем фактическом месте проживания; семейное, социальное положение; сведения о зарегистрированном в установленном порядке праве собственности на помещение в многоквартирном доме; сведения о проживающих в помещениях собственника лицах; контактный телефон, адрес электронной почты; иные данные, необходимые для реализации настоящего договора.

1.5. Перечень действий с персональными данными:

- прием, хранение и передача в установленном порядке, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях;

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

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

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

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

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации;

1.6. Способы обработки персональных данных происходят с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно-телекоммуникационных сетях,

1.7. Срок хранения персональных данных – три года с момента прекращения управления многоквартирным домом.

1.8. Дополнительные условия. В случае принятия собственниками помещений решения о внесении платы за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям, а также в случае уступки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации или иных лиц прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате коммунальной услуги, Управляющая организация вправе передать таким ресурсоснабжающим организациям и иным лицам персональные данные субъектов персональных данных, указанные в п. 1.4 настоящего Приложения, для целей их обработки, указанных в п.1.1 настоящего Приложения, способами, указанными в п.1.6 настоящего приложения.

**Приложение № 9
к договору управления многоквартирным домом**

АКТ

Выполненных работ по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию
и ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома

« ____ » _____ 20__ г.

пос. Калининец

Собственники помещений в многоквартирном доме, именуемые в дальнейшем "Заказчик", в лице _____,

(ФИО уполномоченного собственника помещения в многоквартирном доме либо председателя Совета многоквартирного дома, либо собственники помещений в доме) являющегося собственником квартиры № _____, находящейся в данном многоквартирном доме, действующего на основании _____,

(указывается решение общего собрания, либо доверенность, дата, номер, либо ФИО собственника в случае подписания акта в соответствие с п. 6.7 договора) с одной стороны, и ООО «УК ЖКХ Таманец», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице _____,

(указывается ФИО уполномоченного лица, должность) действующий на основании _____,

с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные на основании договора управления многоквартирным домом № _____ от «__» _____ 20__ г. (далее - "Договор") услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме расположенном по адресу: _____.

Наименование вида работы (услуги)	Периодичность/ количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость/сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях

2. Всего за период с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г. выполнено работ (оказано услуг) на общую сумму _____ (_____) руб.

3. Работы (услуги) выполнены (оказаны) полностью, в установленные сроки, с надлежащим качеством.

4. Претензий по выполнению условий Договора Стороны друг к другу не имеют.

Настоящий Акт составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон

Подписи Сторон:

Исполнитель

Заказчик

_____ (должность, ФИО, подпись)

_____ (ФИО, подпись)

**Приложение № 10
к договору управления многоквартирным домом**

ОТЧЕТ

управляющей организации о выполненных за отчетный период работах (услугах) по договору управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: _____

1. Основная информация об управлении многоквартирным домом.

- 1.1. Отчетный период: _____ год.
- 1.2. Управляющая организация: ООО «УК ЖКХ Таманец».
- 1.3. Лицензия на управление МКД № _____.
- 1.4. Реквизиты договора управления: договор от «__» _____ 20__ г. № _____.
- 1.5. Срок действия договора управления: «__» _____ 20__ г.

2. Общая информация о многоквартирном доме

2.1. Общие сведения о многоквартирном доме:

1	Адрес многоквартирного дома	
2	Год постройки	
3	Степень износа по данным государственного технического учета	
4	Степень фактического износа	
5	Год последнего капитального ремонта	
6	Количество этажей	
7	Наличие подвала	
8	Наличие цокольного этажа	
9	Количество квартир	
10	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	
11	Строительный объем	
12	Площадь:	
13	а) жилых помещений (общая площадь квартир)	

14	б) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
15	в) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	
16	Количество лестниц	
17	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	
18	Уборочная площадь общих коридоров	
19	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	
20	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	

2.2. Техническое состояние многоквартирного дома

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент		
2.	Наружные и внутренние капитальные стены		
3.	Перегородки		
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные подвальные (другое)		
5.	Крыша		
6.	Полы		
7.	Проемы: окна, двери (другое)		
8.	Отделка внутренняя, наружная (другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, лифт, вентиляция (другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление, (другое)		
11.	Крыльца		
12.	Другое		

3. Поступившие средства за отчетный период

3.1. За отчетный период по статье «Содержание жилого помещения»:

Начислено собственникам и пользователям помещений, руб.	
Оплачено собственниками и пользователями помещений, руб.	
Поступило средств, руб.	
Процент оплаты от начисленной суммы, %.	

3.2. Доход от сдачи в аренду помещений, входящих в состав общего имущества: _____.

3.3. Доход от сдачи в аренду рекламных мест: _____.

3.4. Должники:

№ п/п	№ Квартиры	Период образования задолженности	Сумма долга	Принятые меры	Примечания
1					
2					
3					

Сумма задолженности всего, руб.: _____.

4. Выполненные работы и понесенные затраты по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период.

4.1. Фактические затраты по статье Содержание жилого помещения за отчетный период:

№ п/п	Фактические затраты по статье	Сумма, руб.
	Содержание земельного участка и придомовой территории	

	Содержание помещений общего пользования	
	Содержание внутридомовых инженерных сетей и конструктивных элементов общего имущества многоквартирного дома	
	Аварийно-диспетчерское обслуживание	
	Текущий ремонт внутридомовых инженерных систем	
	Текущий ремонт конструктивных элементов	
	Дератизация, дезинсекция	
	Работы и услуги по управлению многоквартирным домом	
	Освещение мест общего пользования	
	Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества	
	Содержание и ремонт лифтов	
	Страхование	
	Содержание внутридомового газового оборудования	
	Содержание вентиляционных каналов и дымоходов	
	Содержание общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов	
	Работы по организации начислений и сбору платежей	
	ИТОГО: затрат за 20__ год	
	Начислено за услуги в 20__ году	
	Оплачено за услуги в 20__ году	
	Перерасход за 20__ год	
	Справочно: сумма уплаченных налогов, взносов, сборов и т.п.	

5. Сведения о выполнении работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

5.1. Сведения о плановых работах по ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Срок выполнения работ (услуг)	Факт выполнения (оказания)/ дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1					
2					
3					

6. Сведения о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме за отчетный период

6.1. Сведения об утверждении плана работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме: согласован с собственниками помещений на основании минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства от 03.04.2013 № 290.

№ п/п	Вид работ (услуг)	Основание для проведения работ	Периодичность выполнения работы/оказания услуги	Факт выполнения (оказания) / дата выполнения (оказания)	Причины отклонения от плана
1	Наименование работы (услуги)	Минимальный перечень работ, договор управления			

7. Сведения о нарушениях условий договора управления многоквартирным домом за отчетный период в части оказания услуг и выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

7.1. Количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения:

№ п/п	Вид нарушения	Дата и период нарушения	Причина нарушения	Примечание

8. Виды коммунальных услуг, в том числе в целях содержания общего имущества, предоставленных за отчетный период

№ п/п	Вид услуг	Периодичность выполнения	Документ, устанавливающий периодичность услуг	Соответствие объему и качеству	Сумма затрат	Примечание
1	Горячее водо-	___ дней в году	Правила предоставления			

	снабжение на ОДН		коммунальных услуг			
2	Холодное водоснабжение на ОДН	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг			
3	Водоотведение на ОДН	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг			
4	Электроснабжение на ОДН	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг			
5	Организация сбора и утилизации ТБО	___ дней в году	Правила предоставления коммунальных услуг, договор управления			

9. Произведенные расчеты с ресурсоснабжающими организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам

№ п/п	Вид коммунальной услуги	Поставщик	Начислено поставщиком УО	Оплачено УО поставщику	Начислено УО собственникам	Оплачено собственниками в УО

10. Сведения о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг за отчетный период: _____.

11. Сведения о фактах изменения перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями заключенного договора управления многоквартирным домом: _____.

13. Сведения о взысканиях, штрафах и иных санкциях за отчетный период в отношении управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора: _____.

14. Рекомендации на следующий отчетный период _____.

Подписи сторон по договору управления

Управляющая организация ООО «Управляющая компания ЖКХ Таманец»
143371, Московская область, Наро-Фоминский район, п. Калининцы дом 245 тел: 8(496)346-09-13 mail: domagks@mail.ru www.domagks.ru ИНН 5030082176 ОГРН 114503000390 р/счет 40702810703300142635 в Наро-Фоминском филиале банка «Возрождение» (ОАО) к/с 30101810900000000181 БИК 044525181

Генеральный директор

В. В. Старынин

Уполномоченный орган _____

Руководитель: _____