

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Сургут

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХСЕРВИС», ОГРН 1188617017643, лицензия на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами №086000400, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация - УО», в лице директора Дмитрачкова Владислава Игоревича, действующего на основании Устава с одной стороны, и собственник помещения (квартиры, комнаты, нежилого помещения) – нужное подчеркнуть)

( фамилия, имя, отчество собственника )

в многоквартирном доме по адресу: ул. Игоря Киртбая дом 31/2, кв.\_\_\_\_, (далее – Собственник), действующий на основании решения общего собрания Собственников, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Сторонами, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме и распространяют свое действие на всех нанимателей, арендаторов и иных лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме на законных основаниях.

1.2. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются:

- Конституцией Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Кодексом Российской Федерации об Административных правонарушениях;
- Законом Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 11.06.2010 № 102-оз «Об административных правонарушениях»;
- Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Правилами и Нормами СанПиН 2.1.3684-21 для лиц, управляющими многоквартирными домами;
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ « О теплоснабжении»;
- Федеральным законом от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (в ред. 13.09.2018);
- Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и Норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- Приказом Минстроя Российской Федерации от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме»;
- Постановлением Правительства российской Федерации от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- Приказом Госстроя России от 08.04.2013 №113/ГС «Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов муниципальной и инженерной инфраструктуры и порядка заполнения указанных документов»;

- Приказом Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»;
- Приказом Минстроя РФ от 28.01.2019 № 44 «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»;
- Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015 № 761/пр «Об утверждении формы Акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме»;
- Постановлением Правительства РФ от 25.06.2021 № 1018 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановлением Правительства Р.Ф. от 31 декабря 2019г № 1948 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации»;
- Приказом Минстроя России от 04.08.2015 № 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;
- Законом Ханты-Мансийского автономного Округа-Югры от 27.06.2013 № 54-оз «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории ХМАО-Югры»;
- Правилами благоустройства территории города Сургута, утвержденными решением Думы города от 26 декабря 2017 г. N 206-VI ДГ;
- Приказом Минрегиона Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
- Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 февраля 2017 г. N 98/пр "Об утверждении примерных форм перечня мероприятий, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов в многоквартирном доме"
- Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- Методическими рекомендациями по вопросам защиты прав потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства, утвержденными Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 28 декабря 2004 г.;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного Округа- ЮГРЫ.

## 2. ЦЕЛИ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования помещениями гражданам, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и иным гражданам, проживающим и пользующимся помещениями в таком доме и имеющим регистрацию по месту жительства либо по месту пребывания в многоквартирном доме.

Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме, Совета дома в течение срока действия Договора за плату либо за вознаграждение в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществлять приемку передачу выполненных по факту выполнения работ только председателю Совета дома, либо члену Совета дома в соответствии с выданной ему председателем СД доверенностью, оформленной на бумажном носителе в простой форме с личной подписью председателя Совета дома. Акт приемки оформляется Управляющей организацией по форме, утвержденной приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр с подписанием Акта приемки председателем Совета дома, либо членом Совета дома по доверенности от председателя Совета дома.

2.2. Предметом настоящего договора является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме за плату Управляющей организации по заданию Собственника, предоставление иных услуг Собственнику помещения в указанном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам в соответствии с техническими регламентами, положениями стандартов и условиями настоящего договора, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности:

- а) обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания многоквартирного дома;
- б) обеспечить хранение и актуализацию технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением многоквартирным домом всех документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии многоквартирного дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния многоквартирного дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

в) выдавать собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме справки, выписки из лицевого счета, осуществлять перерасчеты, установленные действующим законодательством и нормативными правовыми актами;

г) на основании заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в письменном виде или поданных в диспетчерскую службу по телефону, направлять своего представителя для составления Акта в двух экземплярах о нарушении предоставления услуг ненадлежащего качества, нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома в сроки, установленные действующим законодательством и НПА;

д) организовать работу по сбору платы по договору управления в сроки, установленные таким договором;

е) с определенной договором управления периодичностью либо на основании действующего законодательства и нормативными и правовыми актами, проводить обследование многоквартирного дома с участием председателя Совета дома (сезонные осмотры и/текущие осмотры) либо члена Совета дома в соответствии с выданной доверенностью от председателя Совета дома, составленной в простой письменной форме с личной подписью председателя СД, и по результатам такого обследования составлять планы по текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома с указанием наименования работ, срока выполнения работ и их предварительной стоимости;

ж) осуществлять пересмотр работ и (или) услуг, неуказанных в Минимальных перечнях действующего законодательства и НПА, сроков их выполнения только по решению общего собрания собственников помещений или по решению Совета МКД.

2.3. Услуги и (или) работы по настоящему договору выполняются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, имеющих необходимую квалификацию и лицензии на выполнение данных работ.

2.4. Содержание общего имущества многоквартирного дома – комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д., оно включает в себя:

- уборку мест общего пользования многоквартирного дома, в том числе подвала, чердака, мусорокамер, лестничных площадок и маршей, крыши, подъездов, крылец перед подъездами;

- содержание придомовой территории в границах, установленных в соответствии с Законом (уборка, озеленение земельного участка), содержание игрового оборудования на детской площадке в исправном состоянии;

- техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

- содержание конструктивных элементов многоквартирного дома;

- обслуживание технических устройств, в том числе общедомовых приборов учета, а также технических помещений многоквартирного дома;

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома (конструктивных элементов жилых зданий);

- осуществление круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания в соответствии с законодательством и его изменениями и внесенными поправками;

- осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами;

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов: промывка, дезинфекция, текущий ремонт ствола мусоропровода, мусороприемных устройств, шиберов и т.д., в соответствии с нормами и правилами действующего законодательства, положениями СанПиН и других НПА;

- организация мест для накопления, накопление и передача на утилизацию ртутьсодержащих ламп;

- замена всех ртутьсодержащих ламп и ламп накаливания в подвалах, в подъездах и местах общего пользования на современные светодиодные светильники;

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции;

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, относящегося к общему имуществу;

- содержание коллективных (общедомовых) приборов учета;

- работы, выполняемые в целях надлежащего содержания наружных сетей тепло-водоснабжения;

- работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества;

- работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, и детской площадки;

- содержание наружных сетей электроснабжения;

- работы по содержанию элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории и предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома;

- механизированная уборка (и ручным способом) придомовой территории в холодный период года с периодичностью и стандартами Правил №170, применяемых в Районах Крайнего Севера и в районах, приравненных к ним;

- работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах с водоотведением.

2.5. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций, мест общего пользования в МКД, который включает в себя:

- текущий ремонт общедомового санитарно-технического оборудования;
- текущий ремонт общедомового электротехнического оборудования;
- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома и придомовой территории;
- текущий ремонт технических устройств (, пожарной сигнализации и т.п.);
- текущий ремонт подъездов один раз в пять-три года в зависимости от технического состояния подъезда.

2.6. Внесение изменений (дополнений и уточнений) в перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме производится на основании решения общего собрания собственников помещений этого дома, либо Совета дома с учетом предложений Управляющей организации. Работы и услуги, не включенные в обязательный минимальный перечень услуг и работ в Правилах № 290 и №170, оплачиваются Собственником дополнительно, в соответствии с утвержденными тарифами, и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

2.7. В состав общего имущества указанного многоквартирного дома входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, тамбуры и холлы, система вентиляции, вентиляционные каналы, коридоры, технические этажи и помещения, чердаки, подвалы с инженерными коммуникациями, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок придомовой территории, относящейся к данному дому, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в том числе детская площадка, игровое оборудование, ограждения, урны и лавочки, пешеходные тротуары, парковочные мест, ограждения и т.д.

2.8. Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным является: на системах отопления, горячего, холодного водоснабжения – первое отключающее устройство на ответвлении от стояков, включая данное отключающее устройство; на системе канализации – первое соединение тройника (крестовины) стояка с внутриквартирной разводкой; по электрооборудованию – точка присоединения питающих проводов к квартирному электросчетчику, а в случае его отсутствия – к аппарату защиты (автоматический или пакетный выключатель, предохранитель и т.п.); по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру, которые относятся к имуществу Собственника.

2.9. Для достижения целей настоящего договора **Собственник передает, а Управляющая организация принимает от Собственника следующие полномочия:**

- Выбор специализированных и иных обслуживающих организаций, а также заключение с ними договоров в интересах и за счет Собственников помещений данного многоквартирного дома, с предоставлением информации о них Совету дома на бумажном носителе и по запросу;
- Приемка результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам на основании соответствующих актов, и передачей этих работ председателю Совета дома по Акту приемки.
- Представление интересов Собственников помещений данного многоквартирного дома в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и других органах, в судах, арбитражных судах, перед обслуживающими данный многоквартирный дом организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора, с уведомлением Совета дома;
- Передача в пользование на основании договора аренды части общедомового имущества Собственнику и (или) третьим лицам по решению Совета дома с последующим использованием полученных денежных средств в целях, утвержденных Советом дома;
- Подготовка предложений для Собственников помещений многоквартирного дома по проведению работ по содержанию и текущему ремонту его общего имущества, а также предложений относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ, расчет расходов на их проведение и размера платы за капитальный ремонт для каждого Собственника помещений. Предоставление этих предложений Управляющей организацией Совету дома для их рассмотрения, обсуждения с собственниками помещений МКД и утверждения их Советом дома;
- Заключать и сопровождать договоры возмездного пользования общим имуществом многоквартирного дома и части земельного участка придомовой территории от своего имени и по решению Совета дома с предоставлением отчета о движении денежных средств арендной платы один раз в два месяца.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКА**

#### **3.1. Собственник имеет право:**

3.1.1. Требовать от Управляющей организации выполнения обязательств, согласно настоящему договору, по обеспечению жилищными и иными услугами с соблюдением требований, предусмотренных для каждого вида услуг в соответствующих нормативных документах, в пределах обеспечения услуги тарифом для соответствующих категорий потребителей.

3.1.2. Осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору путем получения у последней соответствующей информации. Порядок предоставления Управляющей организацией информации об услугах предусмотрен разделом 6 настоящего договора, а также установлен положениями действующего законодательства.

3.1.3. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества. Требовать в установленном Законом порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей организации.

3.1.4. Устанавливать приборы учета в заявительном режиме при наличии технической возможности за отдельную плату с бесплатной установкой пломб на них и бесплатной постановкой приборов учета на коммерческий учет (кроме квартирного прибора электроэнергии).

3.1.5. Проводить с Управляющей организацией сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

3.1.6. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, оказанию услуг, не составляющих предмет настоящего договора и не входящих в Минимальный перечень услуг в действующем законодательстве, по отдельному договору.

3.1.7. Осуществлять защиту, в том числе досудебную, своих прав через территориальные подразделения государственной жилищной инспекции или органы местного самоуправления и в других контролирующих органах.

3.1.8. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме и не выше установленного норматива потребления коммунальных услуг отвечающих всем параметрам качества и надежности.

3.1.9. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений переоборудование и остекление балконов, переустановку или либо установку дополнительного сантехнического или иного оборудования в установленном законодательством порядке.

3.1.10. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами.

3.1.11. Осуществлять плановые и внеплановые проверки качества услуг по содержанию и ремонту мест общего пользования с участием представителя Управляющей организации, Председателя Совета дома, Собственника с составлением Акта о качестве в произвольной форме в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Принимать участие в проводимых сезонных осмотрах общего имущества с участием председателя Совета дома во главе комиссии собственников.

3.1.13. Собственник имеет право получить доступ к чердакам и подвалам в любое время, если доступ в указанные помещения не нарушает права и законные интересы проживающих в этом доме граждан. Ключи от всех замков техподполья, чердаков, подвалов и мусорокамер должны храниться в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры, либо в кабинете Совета дома, о чем должна быть соответствующая надпись.

3.1.12. Создавать резервы на ремонт общего имущества.

### **3.2 Собственник обязан:**

3.2.1. Соблюдать правила пользования помещениями, не нарушая прав и законных интересов других собственников, проживающих в соседних помещениях и в доме, поддерживая надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдая чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках, и в других помещениях общего пользования.

3.2.2. Обеспечивать выполнение требований пожарной безопасности при пользовании своим помещением и общим имуществом многоквартирного дома. Не использовать лестничные помещения для складирования материалов, оборудования и инвентаря, в том числе, не устраивать подсобные помещения. Колясочные в холлах на первых этажах в подъездах использовать по назначению всеми собственниками данного подъезда: для хранения в них колясок, санок, велосипедов, садового инвентаря. Собственник обязан обеспечить безопасную эксплуатацию системы электроснабжения в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, пожарную и иную безопасность.

3.2.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества в данном МКД.

Ежемесячно вносить плату за жилищные услуги и коммунальные платежи на содержание общего имущества, если это установлено нормами действующего Законодательства Российской Федерации не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным, если Управляющая организация предоставила отчет за данный период времени требования оплаты за содержание и текущий ремонт общего имущества в данном МКД в Совет дома и на основании предоставленных Единых платежных документов на оплату ЖКУ не позднее 10 числа каждого месяца.

При внесении платы за жилищные и коммунальные услуги на содержание общего имущества в МКД с нарушением сроков, предусмотренных Законом Российской Федерации и настоящим Договором, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, по правилам начисления пени, установленными действующим законодательством.

За предоставление единого платежного документа на оплату жилищных услуг и коммунальных услуг на содержание общего имущества в МКД после 10 числа каждого месяца срок оплаты Собственником жилого помещения продлевается на количество дней задержки получения единого платежного документа.

3.2.4. В случае производства перепланировки и (или) переустройства жилого помещения получить разрешение (согласование) в установленном законом порядке, предусмотренном главой 4 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.5. Своевременно, не позднее чем за три дня до начала санкционированных работ по перепланировке и/или переустройству помещения, уведомлять в письменной форме об этом Управляющую организацию, с приложением Копии разрешения на проведение работ по перепланировке (переустройству). По завершению работ по перепланировке (переустройству) помещения предоставить в Управляющую организацию копию акта приемочной комиссии и копию нового технического паспорта (плана) на жилое помещение.

3.2.6. Не допускать выполнения в помещениях работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в помещениях, находящихся в данном жилом доме. Проводить ремонтные работы в период времени установленный для этих целей законодательством РФ и Региональными законами.

3.2.7. Не устанавливать дополнительные двери (в отступление от проекта) из квартир на площади лестничных клеток, в тамбурах, препятствующие свободной эвакуации людей из соседних квартир.

3.2.8. Обеспечить содержание и ремонт внутриквартирных инженерных сетей и оборудования, не относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

3.2.9. Немедленно сообщать Управляющей организации об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, приборов учета и повреждении пломб на них, снижении параметров коммунальных услуг, ведущих к нарушению качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан, а также к другим негативным последствиям.

3.2.10. Обеспечить доступ в занимаемое жилое/нежилое помещение Собственника представителей Управляющей организации и (или) подрядной организации, обслуживающей многоквартирный дом, при наличии у них удостоверений личности, наряда-допуска для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, для ликвидации аварий и выполнения плановых работ по текущему и капитальному ремонту, в том числе в период длительного отсутствия Собственника в данном помещении, указав Управляющей организации контактный телефон или адрес лица, которое может обеспечить доступ в помещение Собственника и т.д., а также обеспечить для этого свободный доступ к инженерным сетям, санитарно-техническому и иному оборудованию.

3.2.11. Принимать меры по устранению нарушений при пользовании помещением, использовании санитарно-технического и иного оборудования, общедомового имущества, расположенного в нем, согласно врученному Управляющей организацией в письменной форме предупреждению и в указанный в нем срок.

3.2.12. Принимать участие в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного, очно-заочного голосования, проводимых по инициативе Совета дома или Собственника помещения этого дома. В случае временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания и Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном им для принятия решений на основании доверенности лицу (Ф.И.О. и место жительства доверенного лица).

3.2.13. Уведомлять Управляющую организацию в течение 10 календарных дней о смене собственника помещения.

3.2.14. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации Собственник не имеет права:

- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей допустимую проектную нагрузку внутридомовой электрической сети, устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также другое оборудование, не соответствующее проектным характеристикам, требованиям безопасности эксплуатации и ресурсосбережения;

- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

- нарушать и изменять имеющиеся схемы учета потребления коммунальных услуг, проектные схемы электроснабжения;

- не допускать совершения действий, приводящих к порче помещения, систем безопасности, общего имущества многоквартирного дома и систем инженерного оборудования;

3.2.15. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос радиаторов (отопительных приборов) в застекленные лоджии, на балконы, устройство полов с подогревом от общедомовых инженерных сетей, прокладку дополнительных подводящих сетей тепло-, водоснабжения;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования, не складировать (не размещать) свое имущество, строительные материалы и (или) отходы в коридорах, проходах, на лестничных клетках, запасных выходах и др., выносить крупногабаритный и бытовой мусор в специально отведенные для этого места;

- не использовать мусоропровод для строительного и иного крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие бытовые отходы, не сбрасывать в мусоропровод отработанные ртутьсодержащие лампы, не бросать в него непогашенные спички, окурки и т.п.;

- не сливать в унитазы, раковины, умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, не бросать песок, бытовой мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, кошачий туалет, предметы личной гигиены и т.п. Использовать систему водоотведения только по прямому назначению;

- не парковать автомобили на придомовой территории на расстоянии менее 5 м от здания и в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды и на пешеходных тротуарах. Площадка перед подъездами предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта, для подъезда машин скорой помощи. Запрещается загромождать автотранспортом входы в технические помещения, помещения мусорокамер;

- не подключать электроподогрев автомобиля к общедомовой и квартирной электросети;

- не создавать повышенного шума в помещении Собственника и местах общего пользования.

3.2.16. В случае приобретения электробытового прибора высокой мощности согласовать с Управляющей организацией возможность его установки в помещении Собственника.

3.2.17. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество жилого дома, отчуждать эту долю, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу ее отдельно от права собственности на указанное помещение.

3.2.18. Собственник нежилого помещения не в праве без решения общего собрания собственников со 100% голосов открывать или сдавать в аренду нежилые помещения для размещения в них торговых точек по продаже спиртных напитков, пивных баров и иных ночных заведений.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

##### **4.1. Управляющая организация вправе:**

4.1.1. Осуществлять управление общим имуществом многоквартирного дома, представляя интересы его Собственников. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору.

4.1.2. Заключать договоры с жилищными, коммунальными и специализированными организациями о предоставлении Собственнику помещений и другим пользующимся на законных основаниях помещениями в этом доме лицам необходимых услуг.

4.1.3. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, но определенные Минимальным перечнем работ в Правилах №170, 290 и других НПА без дополнительной оплаты этих работ (услуг) собственниками помещений, если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья граждан, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа.

4.1.5. Входить в помещение Собственника с согласия пользующихся этим помещением граждан в целях устранения аварий и неисправностей, обследования состояния инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, общего имущества многоквартирного дома и приборов учета, находящихся в помещении. Для устранения аварий, создающих угрозу жизни, здоровью, имуществу Собственника и (или) его соседей, во избежание ограничения пользования коммунальными услугами других собственников дома, когда аварийная ситуация в отдельном жилом помещении повлекла отключение горячего или холодного водоснабжения, отопления в целом по внутридомовому стояку, допускается проникновение в жилое помещение: комиссионное вскрытие помещения по истечении 12 часов с момента обнаружения аварийной ситуации, а в случае аварийной ситуации, возникшей на сетях теплоснабжения, при температуре наружного воздуха ниже – 25С – по истечении двух часов с оформлением акта, с подписанием его в составе комиссии Председателем Совета дома.

4.1.6. Обращаться в правоохранительные органы по вопросам, связанным с порчей, кражей общего имущества в многоквартирном доме, незаконным использованием частью общедомового имущества.

4.1.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и/или перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению

4.1.8. Осуществлять обработку персональных данных Собственника только с согласия носителя этих персональных данных в письменной форме на основании Федерального закона №152 «О персональных данных»: (фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата, место рождения, дата регистрации, снятия с регистрационного учета по месту жительства (пребывания), родственные отношения с совместно проживающими гражданами, реквизиты правоустанавливающих документов на помещение, паспортные данные, контактные телефоны) в целях исполнения настоящего договора, а также осуществления функций по первичному приему от граждан документов на регистрацию и снятию с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, подготовки и передачи в орган регистрационного учета предусмотренных учетных документов, внесения данных о регистрации в систему, выдачи справок, открытия и переоформления лицевых счетов, заключения договоров управления многоквартирным домом, оформления платежных документов (счетов-извещений), включая: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке; специализированной организации для ведения начислений, подрядной организации для контрольного снятия показаний приборов учета, установленных в помещении, для выполнения мероприятий по борьбе с задолженностью, для доставки платежных документов; работникам правоохранительных и иных государственных и муниципальных органов - по письменным запросам; гражданам, зарегистрированным по месту жительства (пребывания) в жилом помещении Собственника, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных только с согласия носителя этих персональных данных в письменном виде.

##### **4.2. Управляющая организация обязана:**

4.2.1. Выполнять функции по управлению многоквартирным домом, в том числе распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта жилого дома в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

4.2.2. Обеспечить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в зимних условиях.

4.2.3. Ежегодно составлять план текущего ремонта общедомового имущества на основании актов весеннего и осеннего осмотров общего имущества в многоквартирном доме с участием Председателя Совета дома. Предоставлять Совету Дома ежегодный план текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме при использовании договорных цен, составленного по результатам сезонных осмотров за счет средств, поступающих от собственников (нанимателей) помещений по статье «Содержание общего имущества», с обязательным участием в осмотрах Председателя Совета дома или лица замещающего его по доверенности в простой форме с личной подписью Председателя Совета дома

4.2.4. Обеспечивать регулярный контроль за получаемыми от энергоснабжающих и иных организаций ресурсами, своевременно информировать Собственника обо всех планируемых и производимых изменениях в порядке их получения и оплаты.

4.2.5. Обеспечивать своевременный расчет платы за жилищные и иные услуги, а также выдачу Собственнику ежемесячных единых платежных документов (счета-извещения о начислении платежей) с перечислением всех статей услуг.

4.2.6. Рассматривать поступившие от Собственника жалобы и предложения по предмету Договора в установленные сроки (в пределах от 2 до 10 рабочих дней). В течение двух рабочих дней с момента получения

жалобы (заявления, требования, претензии) направлять собственнику извещение о ее приеме и последующем удовлетворении, либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа со ссылкой на нормы закона;

- информировать Собственника в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных сетей и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения незамедлительно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

- не позднее 3 рабочих дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с собственником время доступа в это помещение или направить собственнику письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения.

4.2.7. Выполнять работу и оказывать услуги, связанные с защитой интересов Собственников в пределах данного Договора, Федеральных законов и др. нормативных правовых актов, в том числе по заключению хозяйственных и прочих договоров, не допуская нарушения имущественных и иных интересов Собственника, а также вести соответствующую техническую, бухгалтерскую, статистическую и прочую документацию по выполнению данного договора.

4.2.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в рамках и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

4.2.9. Информировать Собственника о порядке оплаты оказанных услуг, принимать от него плату за содержание и текущий ремонт общего имущества, плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом и иные услуги самостоятельно, либо через расчетно-кассовые центры в соответствии с договором с РКЦ с разграничением зоны (границы) ответственности.

4.2.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб, пунктах приема платежей, режиме работы Управляющей организации путем размещения такой информации в платежном документе, на информационных досках в каждом подъезде и на сайте Управляющей организации.

4.2.11. Разрабатывать текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.12. Предоставлять Собственнику по его запросу информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирного дома и жилых помещений в нем, о размерах оплаты в соответствии с этими ценами и тарифами, об объеме, перечне и качестве оказываемых (оказанных) услуг и работ.

4.2.13. Информировать Собственника о принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решениях и итогах голосования путем размещения объявлений на информационном стенде, расположенном в каждом подъезде этого дома.

4.2.14. Принимать и хранить проектную, техническую, исполнительную документацию на многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое состояние и безопасность которых отвечает Управляющая организация (присоединенная сеть), произвести отключение от сети, к которой произведено самовольное подключение и произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги в порядке, предусмотренном п. 62 Правил № 354.

4.2.15. Проводить противопожарную пропаганду и инструктаж владельцев помещений многоквартирного дома по правилам пожарной безопасности.

4.2.16. Обеспечить бессрочное хранение копий протоколов и бюллетеней голосования общих собраний собственников помещений многоквартирного дома. Предоставлять их для ознакомления собственнику или Совету дома в согласованное заранее время.

4.2.17. Осуществлять годовой отчет о хозяйственно-финансовой деятельности УК в данном МКД за предыдущий год на бумажном носителе на собрании Собственников в течение трех месяцев после окончания календарного года фактического управления домом.

4.2.18. Вести актуальный Реестр Собственников помещений в многоквартирном доме, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом.

## 5. ОПЛАТА УСЛУГ

5.1. Плата за жилищные услуги для Собственника помещения включает в себя плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается общим собранием собственников. Управляющая организация вправе применить к установленному размеру платы на каждый новый год, следующий за годом действия ранее применяемого в расчетах с собственниками размер платы, индекс (уровень) инфляции (потребительских цен), устанавливаемый ежегодно при утверждении Федерального бюджета на очередной финансовый год. Индекс (уровень) инфляции применяется Управляющей организацией к стоимости каждого вида работ, услуг.

5.2. Плата для Собственников помещений в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание жилого/нежилого коммерческого помещения, включающую в себя плату за предоставленные услуги, выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, на придомовой территории МКД, за услуги, оказанные по управлению многоквартирным домом;

б) плату за коммунальные ресурсы, коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

5.3. Собственник ежемесячно, до 20 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, оплачивает предоставленные ему услуги по ценам и тарифам на содержание, ремонт жилищного фонда, утвержденным общим собранием собственников помещений, если Управляющая Организация предоставила не позднее 10 числа Единый платежный документ Собственнику и отчет Совету дома о выполненных работах и оказанных услугах за данный период времени Совету дома с приложенным списком Актов приемки выполненных по факту выполнения работ и оказанных услуг, с подписанием Председателем Совета дома, оформленных в соответствии с Приказом Минстроя РФ № 761/пр от 26.10.2015г, за период времени указанный в Едином платежном документе Собственника.

5.4. Собственник производит оплату в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику счетах-извещениях (Единых платежных документах) и на информационных стендах в каждом подъезде.

5.5. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги (работы) по Договору, денежные средства, поступившие от Собственника (с использованием любого способа оплаты), зачисляются Управляющей организацией на лицевой счет Собственника в счет погашения образовавшейся задолженности в хронологическом порядке (с даты ее возникновения) и до полного ее погашения по всем видам работ (услуг), кроме случая, когда собственник оплачивает платеж целевым направлением с указанием в документе, подтверждающем оплату ЖКУ в кассе УК, РКЦ (или в банковской квитанции) строку расхода, сумму оплаты, за какой месяц и год произведен им данный платеж.

5.6. Производить изменение размера платы за содержание и ремонт Общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и оказания услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и общему ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

## **6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ УСЛУГАХ**

6.1. Управляющая организация своевременно и в полном объеме предоставляет Собственнику по его требованию на бумажном носителе и непосредственно размещает на информационных стендах, соответствующую информацию о порядке предоставления услуг, тарифах на жилищные и коммунальные услуги, планах работ по текущему ремонту, а также телефоны и адреса аварийно-диспетчерских служб и территориального подразделения – государственной жилищной инспекции, а также любую информацию, которая непосредственно касается законных прав и интересов собственника, на основании положений Конституции РФ. Управляющая организация осуществляет раскрытие информации на основании письменного запроса Собственника в соответствии с требованиями раздела "III Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом" Постановления Правительства РФ от 27 марта 2018 г. N 331 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации" и в соответствии с положениями Жилищного и Гражданского Кодекса РФ и Конституции Российской Федерации.

6.2 Информацию Собственник может получить как по письменному запросу, так и на официальном сайте Управляющей Компании **tservice86.ru**, а также на сайте ГИС ЖКХ.

6.3. Годовой отчет УО состоит из отчета о выполнении договора управления, подтвержденного Актами приемки выполненных по факту выполнения работ и предоставленных услуг председателем Совета дома и подписанными им, а так же годовой бухгалтерской отчетности.

6.4. Годовой Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год Управляющая организация осуществляет посредством размещения его на сайте Управляющей организации, предоставлении отчета на письменном носителе Совету дома, на информационных стендах, установленных в местах общего пользования (в подъездах) многоквартирного дома и в офисном здании Управляющей организации, в течение 3-х месяцев после окончания календарного года фактического управления многоквартирным домом по форме отчета в Приложении №7.

6.5. Управляющая организация своевременно и в полном объеме предоставляет Собственнику по его требованию соответствующую информацию о порядке предоставления услуг, ценах на содержание, ремонт жилья, услуги, планы работ по выборочному капитальному ремонту и текущим ремонтам, отчеты по выполненным ремонтным работам в многоквартирном доме на бумажном носителе, а также:

а) телефоны и адреса аварийно-диспетчерских служб и территориального подразделения государственной жилищной инспекции, отдела полиции, пожарного надзора, дежурной пожарной части;

б) перечень работ, связанных с ремонтом общего имущества многоквартирного дома, оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья в соответствии с действующим законодательством;

в) установленные для данного населенного пункта стандарты и нормативы, а также установленными Федеральными законами и НПА, включая предельные сроки устранения аварий и неисправностей, периодичность выполнения работ;

г) планируемые и фактически выполненные работы по обслуживанию конкретного жилого дома;

д) сроки и существо изменения условий предоставления отдельных видов жилищно-коммунальных и иных услуг (дату и время отключения систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения и их ожидаемую продолжительность, изменение периодичности вывоза бытовых отходов, график вывоза бытовых отходов и т.д.);

е) отчет о выполнении текущего планового ремонта;

ж) отчет о выполнении мероприятий по подготовке к работе МКД в осенне-зимний период;

з) копию паспорта подготовки МКД к работе в зимний период, который подписывает от имени Собственников только Председатель Совета МКД;

и) график вывоза мусора на стенде в каждом подъезде, ежемесячные отчеты по актам о не вывозе мусора и нарушениям графика (в Совет дома и по запросам Собственников) по форме Акта в Приложении №9.

к) и иную информацию в соответствии с действующим законодательством.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация и Собственник обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий по исполнению настоящего Договора с соблюдением претензионного порядка при разрешении споров.

7.2. Если возникающие споры невозможно разрешить путем переговоров между сторонами, то они разрешаются путем обращения в ГЖИ и другие контролирующие органы, либо в судебном порядке.

7.3. Стороны несут материальную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий данного Договора в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Управляющая организация несет ответственность по своим обязательствам с момента включения дома в лицензию УО.

7.5. Управляющая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, за качество работ текущих ремонтов, выполнение объема работ согласно минимальным перечням услуг и работ, определенными Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013г, Постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003г, Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 февраля 2017 г. № 98/пр, проведение работ, способствующих энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов и других НПА и ГОСТов. Управляющая организация несет ответственность за соблюдение Санитарно-эпидемиологических Правил и Норм, требований к условию проживания в жилых зданиях и помещениях, создает условия безопасного и комфортного проживания жителям в данном доме; соблюдает нормы противопожарного режима в жилом многоквартирном доме; несет ответственность за взаимодействие с Советом дома, заключает Соглашение о взаимодействии Совета дома с Управляющей Компанией в соответствии с Приложением №10; несет ответственность за передачу председателю Совета дома выполненные по факту выполнения работ и предоставленных услуг, оформляет Акт приемки по утвержденной форме Приказом 761/пр от 26.10.2015г и подписывает Акты приемки председателем Совета дома; предоставляет ежемесячные и годовые отчеты о выполненных работах и оказанных услугах Совету дома для ознакомления с ними собственников помещений в многоквартирном доме с приложением к отчету Списка Актов приемки выполненных работ и оказанных услуг за период отчета; несет ответственность за нарушения порядка осуществления деятельности по управлению жилым многоквартирным домом и нарушение условий Договора управления, и отсутствие перерасчетов. Несет ответственность за ведение актуального Реестра собственников.

7.6. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством и Договором.

7.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, имуществу Собственника и/или третьих лиц, если он возник в результате:

- использования Собственниками общего имущества не по назначению, с нарушением действующего законодательства и положений настоящего договора;

- не выполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором, действующим законодательством Российской Федерации;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации, а по вине Собственника и в следствии его бездействия;

- наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, забастовки), исключающих возможность исполнения обязательств по настоящему Договору (форс-мажорных обстоятельств). При этом срок исполнения договора отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства и их последствия, надлежащим подтверждением наличия указанных обстоятельств будет являться справка торгово-промышленной палаты города Сургута.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за не выполнение работ (услуг), не предусмотренных настоящим Договором и не входящих в состав минимального Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения в том числе дополнительных работ по текущему ремонту (утв. Постановлением Правительства РФ № 290 от 23.05.2013, Постановлением Госстроя РФ № 270 от 27.09.2003 и др. НПА), если собственники не приняли решения о дополнительном финансировании этих работ.

7.10. В случае переустройства (переоборудования) и/или перепланировки в помещении Собственника без согласования в установленном законом и настоящим договором порядке и/или выполнении указанных работ с отклонениями от условий согласования, а также замены отсекающей арматуры на инженерных сетях, расположенных в помещении Собственника, без привлечения для этого Управляющей организации, ответственность за такие работы и последующие последствия в полном объеме несет Собственник.

7.11. В случае неоплаты или несвоевременной оплаты Собственником помещения жилищных услуг в сроки, установленные настоящим Договором, он обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном законодательством РФ, кроме случаев невыполнения Управляющей организацией условий Договора управления или нарушений действующего законодательства.

7.12. Уплата пеней не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате

жилищных услуг.

7.13. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания двумя сторонами и действует сроком 2 года, с последующей пролонгацией, не более пяти лет общего срока управления МКД в порядке, предусмотренном ч.6 ст. 162 ЖК РФ.

8.2. Досрочное расторжение настоящего договора может иметь место по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ.

8.3. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на помещение от Собственника к другому лицу или изменения способа управления многоквартирным домом.

8.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей организации или ее реорганизации.

8.5. Порядок и условия расторжения договора в разделе № 11.

## **9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

9.1. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание Актов приемки выполненных по факту выполнения работ и оказанных услуг, а также иных Актов, связанных с предметом настоящего Договора осуществляет Председатель Совета дома или лицо, на основании доверенности от Председателя Совета дома, заверенное им личной подписью.

9.2. Услуги по настоящему Договору считаются оказанными после подписания после их приемки Председателем Совета дома и подписанием Акта приемки выполненных по факту выполнения работ и оказанных услуг обеими сторонами без претензий.

9.3. Акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Акт по предоставлению коммунальных услуг ненадлежащего качества, с перерывами нарушающими сроки продолжительности – составляется в двух экземплярах и подписываются Сторонами ежемесячно по факту выполнения работ (предоставления услуг), по факту возникновения нарушения условий Договора. Ежемесячные отчеты составляются Управляющей организацией на основании наличия этих Актов приемки (или нарушений) и подписываются Председателем Совета дома и Руководителем Управляющей организации ежемесячно до 10 числа следующего за отчетным периодом, а за декабрь месяц 15 января. От имени Собственников Акты приемки и другие Акты подписываются Председателем Совета МКД или лицом его замещающим по доверенности, оформленной в свободной форме и заверенной личной подписью Председателя Совета дома. Подписанные Акты являются основанием для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и списания денежных средств собственников с лицевого расчетного счета конкретного МКД, на котором аккумулируются денежные средства собственников на содержание, текущие ремонты общего имущества и управление МКД.

9.4. Иные Акты выполненных работ и оказанных услуг, выполненные в помещении Собственника составляются в двух экземплярах и подписываются Собственником (и Председателем Совета дома по приглашению Собственника) и исполнителем этих работ от имени Управляющей организации в срок, не позднее трех дней после выполнения работы (оказания услуги) и являются основанием для внесения Собственником платы за выполненную работу (оказанную услугу) если они оказывались на платных условиях.

9.5. Контроль за исполнением настоящего Договора осуществляется Председателем Совета дома и Советом МКД путем:

а) ежемесячной приемки выполненных по факту выполнения работ, оказанных услуг путем составления Акта приемки-передачи этих работ Председателю Совета дома по форме Акта приемки, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015г №761/пр. и подписанного Председателем Совета дома;

б) получения от Управляющей организации не позднее 5 дней (с учетом времени доставки) с даты обращения информации о перечне, объемах, количестве, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

в) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

г) участия в осмотрах общего имущества в МКД, конструктивных элементов здания, в том числе кровель, чердаков, подвальных помещений, инженерного оборудования, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем (тепло-водо-электроснабжения и водоотведения) и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

д) участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке общего имущества и здания МКД к сезонной эксплуатации;

е) подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений на имя Руководителя Управляющей организации (при личном обращении в офис – с немедленной регистрацией двух экземпляров данного документа) и прочих обращений Собственника для устранения выявленных нарушений, дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения. Эти условия касаются и заявок, поданных Собственником в АДС Управляющей организации согласно Приложения №8;

ж) составления Актов о нарушении условий Договора управления;

з) инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД для принятия решений по фактам выявленных нарушений и по не реагированию Управляющей организацией на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места);

и) получения информации о ведении учета доходов и расходов по счетам Многоквартирного дома;

к) обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству Российской Федерации.

9.6. В случаях нарушения условий Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

а) нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг, а так же причинения вреда личному жизни и здоровью Собственника и его имуществу и (или) проживающих на законных основаниях другим лицам в жилом помещении Собственника, общему имуществу многоквартирного дома. В данном случае основанием для уменьшения ежемесячного размера платы Собственника за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома является Акт о нарушении условий Договора. Акт составляется в произвольной форме;

б) неправомерные действия Собственника;

в) неправомерные действия работников Управляющей организации.

В случае признания Управляющей организацией или собственником своей вины и в возникновении нарушения при наличии вреда имуществу Стороны подписывают дефектную ведомость, как приложение к Акту.

9.7. Акт составляется комиссией, состоящей не менее чем из трех человек: представитель Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, сотрудника аварийной службы, свидетелей соседей, Председателя Совета дома (по приглашению). Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22:00 до 6:00) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки и фиксации факта нарушения составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии. В Акте отсутствие вызванного представителя Управляющей организации должно быть указано.

9.8. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя); описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества; указываются все разногласия, особое мнение и возражения, возникшие при составлении Акта; подписи членов комиссии.

Акт составляется в присутствии Собственника (совершеннолетнего члена семьи Собственника, нанимателя). Акт составляется в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (совершеннолетнему члену семьи Собственника) под расписку, второй хранится у Управляющей организации.

9.9. Принятые решения Совета дома о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору или по условиям действующего законодательства являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт, экземпляр которого должен быть представлен уполномоченному лицу от собственников помещений или от Совета дома.

9.10. Стороны вправе привлекать для контроля качества выполняемых (выполненных) работ и предоставленных (предоставляемых) услуг сторонние организации, инженеров, специалистов, экспертов, имеющих соответствующую квалификацию.

9.11. В случае если Председатель Совета дома или лицо, его замещающее на основании выданной доверенности с личной подписью Председателя Совета дома, не могут выполнить свои функции в связи с отъездом, болезнью, отпуском и другими причинами, его обязанности в части контроля по настоящему Договору временно могут быть исполнены одним из членов Совета дома по решению Совета МКД. Сведения об уполномоченном члене Совета дома с информацией о контактных телефонах, адресе и сроке действия полномочий доводятся до сведения Управляющей организации в срок не позднее 10 дней со дня принятия такого решения.

9.12. Собственник вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора лично посредством участия в осмотрах (в том числе и сезонных) и проверках технического и санитарного состояния общего имущества, присутствовать при приемке услуг и работ, оказываемых и выполняемых по настоящему Договору, известив о своем желании участвовать Совет дома заблаговременно.

9.13. В случаях нарушения качества услуг и работ, объема выполнения по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его помещением(ями) на законном основании в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в МКД, также по требованию Управляющей организации либо Собственника составляется Акт нарушения условий Договора (или положений Минимального перечня услуг и работ № 290 от 03.04.2013г, Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда № 170 от 27.09.2003г, Федерального закона № 261-ФЗ об энергосбережении и других НПА) или нанесения ущерба.

9.14. Услуги по настоящему договору считаются оказанными после приемки выполненных по факту работ и услуг Председателем Совета дома и подписанием Актов приемки-передачи выполненных работ (оказанных услуг) обеими Сторонами без претензий, согласно Акта приемки, утвержденного Приказом Минстроя РФ от 26.10.2015г № 761/пр.

9.15. Если Председатель Совета дома (или его доверенное лицо) не извещен о завершении работ и не вызван для участия в их приемки, Управляющая организация не может ссылаться на отказ Председателя Совета (или его представителя по доверенности) от приемки работ и требовать их оплаты на основании одностороннего акта сдачи результата работ (п.4 ст.753 Гражданского кодекса РФ, п. 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ 24.01.2000 №51).

9.16. Акт, не отвечающий требованиям Приказа Минстроя РФ от 26.10.2015г № 761/пр, либо в случае, когда фактической приемки выполненных по факту выполнения работ и оказанных услуг Председателем Совета дома не было по факту - Председатель Совета дома имеет полное законное право не подписывать, т.к. такой акт является фальсификацией и несет юридические и материальные последствия для самого Председателя Совета дома.

Председатель Совета дома в этом случае составляет претензионное письмо на имя Руководителя Управляющей организации и Совет дома вправе обращаться в правоохранительные органы.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью, копии которых вместе с копией договора копиями бюллетеней голосования сохраняются Управляющей организацией в обязательном и бессрочном порядке, так как относятся к технической документации жилого многоквартирного дома. По требованию собственника либо Совета дома данные копии предъявляются заявителям для ознакомления с ними.

10.2. Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены Совету МКД, а также путем, вывешивания данного предложения на информационных стендах на первых этажах подъездов многоквартирного дома. Право принятия или не принятия данных предложений Управляющей организации остается за Собственниками.

10.3. Совет дома передает в возмездное пользование часть общего имущества собственников помещений многоквартирного дома и часть земельного участка придомовой территории МКД третьим (иным) лицам в возмездное пользование в соответствии с утвержденным порядком: решение о передаче принимается членами Совета дома с в составе не менее 3-х человек, путем оформления соответствующего решения Совета дома и направления его в Управляющую организацию. В указанном решении определяется вид/объем, площадь общего имущества подлежащего передаче, стоимость аренды (пользования) и порядок оплаты (в размере не менее муниципального для аналогичного имущества с условием корректировки суммы учета инфляции. Срок передачи не более чем на пять лет с возможностью следующей пролонгации. Порядок расторжения: при наличии 2-х месячной задолженности договор считается расторгнутым. Возмещение суммы задолженности обязательно. Имущество подлежит возврату в трехдневный срок. Постройки на земельном участке ликвидируются арендатором. Управляющая организация по решению Совета дома заключает и сопровождает договоры возмездного пользования общим имуществом МКД. Установление размера платы за организацию сопровождения таких договоров, открытия счета в банке для поступления денежных средств за аренду, контроля, ведение судебно-претензионной работы для Управляющей организации - 15 % от ежемесячной суммы поступления средств. Поступающие средства от арендной платы по решению Совета дома идут на закупку для кабинета оргтехники для кабинета Совета дома, ее обслуживание, ремонт, закупку канцтоваров, юридические консультации, на организации праздников во дворе дома (1 июня, конкурсов).

10.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены надлежащим образом. Настоящий договор подлежит изменению в случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении договора.

10.6. От имени Управляющей организации договор подписывается ее директором. Подпись директора может быть выполнена в виде факсимильного оттиска. Оригинал подписи директора и его факсимильный оттиск имеют одинаковую юридическую силу. Подпись заверяется печатью Управляющей организации.

10.7. Настоящий Договор подписан в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон, оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

## **11. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Изменение, дополнение и расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

11.2. Договор может быть расторгнут:

а) в случае государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещений от Собственника другому лицу;

б) в случае ликвидации Управляющей организации или ее реорганизации;

в) в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в случае несоблюдения Управляющей организацией своих обязанностей с уведомлением об этом не позже чем за два месяца;

г) по соглашению сторон;

д) на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме в связи с выбором иной Управляющей организации или об изменении способа управления домом.

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

11.4. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются другой Управляющей организации, либо лицу, назначенному Общим собранием Собственников, а в отсутствие такового – нотариусу на хранение.

## **12. ОРГАНИЗАЦИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ**

12.1. Решение об организации Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимается Собственником либо Советом дом с учетом предложений Управляющей организации.

12.2. Собственники помещений в многоквартирном доме предупреждаются о проведении очередного Общего собрания путем размещения информации на доске объявлений в каждом подъезде, если Общим собранием Собственников помещений в МКД не установлен иной способ уведомления.

12.3. Внеочередное Общее собрание собственников помещений может проводиться Собственником или Советом дома (в том числе по рекомендации Управляющей организации).

12.4. За 30 дней Управляющая организация уведомляет Собственников помещений, Совет дома о предложении проведения Общего собрания Собственников с тем, чтобы у Собственников была возможность внести вопросы или поправки с учетом предложений Совета дома.

12.5. В счетную комиссию по подсчету голосов всех общих собраний избираются только Собственники помещений в многоквартирном доме. В счетную комиссию не включаются сотрудники Управляющей организации и сотрудники сторонних организаций.

С согласия собственника:

сведения о лице, уполномоченном Собственником на предоставление доступа в помещение в период его отсутствия:  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Место жительства \_\_\_\_\_.

Контактный тел. \_\_\_\_\_

#### Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 Состав общего имущества в МКД, его техническое состояние, характеристика МКД.

Приложение № 2 Размер платы за услуги по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 3 Перечень (состав и периодичность) работ и услуг по управлению МКД, содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Приложение № 4 Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД.

#### Управляющая организация:

#### Собственник:

|  |  |
|--|--|
| <b>Юридический адрес:</b> 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, пр. Мира, 55<br>Фактическое место нахождения: 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, пр. Мира, 55 | <b>Ф.И.О.</b> _____<br>_____   |
| <b>Банковские реквизиты:</b><br>ИНН: 8602289881<br>КПП: 860201001<br>Банк: Западно-Сибирский банк<br>АО «Сбербанк» Сургутское<br>отделение № 8647<br>Рас./счѐт: 40702810167170008145<br>БИК: 047102651   | <b>Паспорт</b> _____<br>_____  |
| <b>Директор</b><br><b>ООО «Техсервис»</b><br>_____ <b>В.И. Дмитрачков</b>  | <b>Выдан</b> _____<br>_____  |
| <b>М.п.</b>  | <b>Контактные телефоны:</b> _____<br><b>Адрес эл. почты</b> _____        |
|  | _____  |
|  | Подпись Собственника                      Фамилия, инициалы              |
|  | <i>Экземпляр договора с приложениями получил</i>                         |
|  | _____  |
|  | подпись    расшифровка подписи |

Состав  
и состояние общего имущества многоквартирного дома № 31/2  
по улице Игоря Киртбая, г. Сургут  
в пределах эксплуатационной ответственности

г. Сургут

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1. Адрес многоквартирного дома: город Сургут, ХМАО-Югра, ул. Игоря Киртбая дом 31/2.
2. Кадастровый номер многоквартирного дома -
3. Серия, тип постройки -
4. Год постройки -
5. Степень износа по данным государственного технического учета-
6. Степень фактического учета –
7. Год последнего капитального ремонта – не производился
8. Реквизиты правового акта о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу-НЕТ
9. Количество этажей –6-8 (3 подъезда)
10. Наличие подвала – нет
11. Наличие цокольного этажа – нет
12. Наличие мансарды – НЕТ
13. Наличие мезонина – НЕТ
14. Количество квартир – 115
15. Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества - нет
16. Реквизиты правового акта о признании всех жилых помещений непригодными для проживания –НЕТ
17. Перечень нежилых помещений, признанных непригодными для проживания-
18. Строительный объем –
19. Площадь:
  - а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками-
  - б) жилых помещений (общая площадь квартир) – 6754,80
  - в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) – 0
  - г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) –
20. Количество лестниц-
21. Уборочная площадь лестниц, включая межквартирные лестничные площадки –
22. Уборочная площадь общих коридоров –
23. Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) –
24. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома –
25. Кадастровый номер земельного участка –
26. Общая площадь детской площадки –

**Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений многоквартирного дома**  
ул. Игоря Киртбая, 31/2

| <b>№<br/>п/п</b> | <b>Виды услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда</b>                | <b>Размер платы, руб./м2</b> |
|------------------|---|------------------------------|
| 1                | Содержание конструктивных элементов жилых зданий (без крыш и подвалов)            | 5,84                         |
| 2                | Содержание электрооборудования  | 0,63                         |
| 3                | Содержание внутридомовых систем холодного, горячего водоснабжения и водоотведения | 2,19                         |
| 4                | Содержание внутридомовой инженерной системы отопления                             | 1,33                         |
| 5                | Аварийно-диспетчерское обслуживание   | 1,25                         |
| 6                | Уборка придомовой территории (ручным способом)                                    | 2,82                         |
| 7                | Содержание помещений входящих в состав общего имущества                           | 7,34                         |
| 8                | Содержание крыш   | 0,84                         |
| 9                | Содержание систем вентиляции (дымоудаления)                                       | 0,16                         |
| 10               | Содержание и ремонт лифтов  | 6,41                         |
| 11               | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом                    | 2,56                         |
| 12               | Организация и осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги               | 0,78                         |
| 13               | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии             | 0,72                         |
| 14               | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды                | 0,19                         |
| 15               | Содержание коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии        | 0,05                         |
| 16               | Содержание индивидуальных тепловых пунктов  | 1,43                         |
| 17               | Содержание элементов благоустройства  | 0,43                         |
| 18               | Содержание наружных сетей тепловодоснабжения                                      | 0,07                         |
| 19               | Организация мест для накопления и утилизации ртутьсодержащих ламп                 | 0,19                         |
| 20               | Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года              | 2,92                         |
|                  | <b>Итого плата без НДС:</b>   | <b>38,15</b>                 |

Управляющий:

\_\_\_\_\_

Собственник(и):

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

подпись

**Перечень  
услуг и работ по управлению,  
содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД**

| № п/п | Наименование услуг и работ  | Периодичность выполнения услуг и работ | Стоимость в руб. на 1 кв м площади в месяц |
|-------|---|--|--|
| 1     | Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)  |  |  |
| 1.1.  | Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов  |  |  |
|       | Проверка технического состояния видимых частей конструкций и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций   | постоянно                              |  |
|       | Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности  | постоянно                              |  |
| 1.2.  | Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен   |  |  |
|       | Проверка состояний видимых частей конструкций, несанкционированного изменения конструктивного решения, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий с последующим выполнением этого плана мероприятий  | согласно плану мероприятий             |  |
|       | 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 крупноформатных блоков. | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий с последующим выполнением этого плана мероприятий  | согласно плану мероприятий             |  |
|       | 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.                   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий с последующим выполнением этого плана мероприятий  | согласно плану мероприятий             |  |
| 1.3.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий  |  |  |
|       | Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний.  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану мероприятий             |  |
|       | Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя, оголения или коррозии арматуры.  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану мероприятий             |  |
|       | Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.4.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий  |  |  |
|       | Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | 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. | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | 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.      | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.5.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц  |  |  |

|       |   |  |  |
|-------|---|--|--|
|       | Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | 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.  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.6.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов  |  |  |
|       | Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ ( герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей)  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Контроль состояния информационных домовых знаков  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений, замена информационных знаков  | по мере необходимости                  |  |
|       | Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружин)  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в весенний и зимний периоды  | по мере необходимости                  |  |
| 1.7.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу (входные группы)  |  |  |
|       | 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.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.8.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу   |  |  |
|       | Проверка состояния внутренней отделки.  | постоянно                              |  |
|       | В случае угрозы обрушения отделочных слоев по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений отдельных участков  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.9.  | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу  |  |  |
|       | Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ по ремонту отдельных участков  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.10. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу   |  |  |
|       | Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений.  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
| 1.11. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш   |  |  |
|       | Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек  | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления протечек – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.   | постоянно                              |  |
|       | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ |  |
|       | 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 | постоянно                              |  |

|        |   |  |  |
|--------|---|--|--|
|        | воронки внутреннего водостока.  |  |  |
|        | В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ   | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах.   | постоянно  |  |
|        | В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке  | постоянно  |  |
|        | В случае выявления нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.  | постоянно  |  |
|        | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости) и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод  | по мере необходимости, но не реже двух раз в год (весною и осенью) |  |
|        | Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в весенний и зимний периоды   | по мере необходимости  |  |
|        | Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель   | по мере необходимости  |  |
|        | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений  | по мере необходимости  |  |
|        | Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки  | постоянно  |  |
| 1.12.  | Работы, выполняемые в зданиях с подвалами   |  |  |
|        | Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений   | постоянно  |  |
|        | Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер:  | постоянно  |  |
|        | исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод   | постоянно  |  |
|        | исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений   | постоянно  |  |
|        | обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями   | постоянно  |  |
|        | Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей  | постоянно  |  |
|        | Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов  | по мере необходимости  |  |
|        | Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий  | по мере необходимости, но не реже 1 раз в год                      |  |
|        | Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек  | по мере необходимости  |  |
| 2      | Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества   |  |  |
| 2.1.   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции  |  |  |
|        | Контроль над состоянием систем вентиляции.  | постоянно  |  |
|        | В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ  | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов  | по мере необходимости  |  |
| 2.2.   | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, относящегося к общему имуществу   |  |  |
|        | Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.)  | постоянно  |  |
|        | Замеры сопротивления изоляции проводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки  | 1 раз в три года   |  |
|        | Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов и другие работы)  | постоянно  |  |
|        | Техническое обслуживание и ремонт элементов молние защиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования   | согласно плану восстановительных работ                             |  |
|        | Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды  | постоянно  |  |
| 2.3.   | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем отопления, водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах с холодным водоснабжением, водоотведением  |  |  |
| 2.3.1. | Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления   |  |  |
|        | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств   | постоянно  |  |
|        | Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)  | постоянно  |  |

|        |  |  |  |
|--------|--|--|--|
|        | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем   | по мере необходимости                          |  |
|        | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | постоянно                                      |  |
|        | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | по мере необходимости                          |  |
|        | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу   | по мере необходимости                          |  |
|        | Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления коррозионно-накипных отложений  | ежегодно после окончания отопительного периода |  |
|        | Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления  | 1 раз в год                                    |  |
|        | Проведение пробных пусконаладочных работ   | ежегодно после окончания отопительного периода |  |
| 2.3.2. | Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения в многоквартирных домах с холодным водоснабжением, водоотведением  |  |  |
|        | Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах) | постоянно                                      |  |
|        | Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода)  | постоянно                                      |  |
|        | Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем   | постоянно                                      |  |
|        | Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | постоянно                                      |  |
|        | Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)  | по мере необходимости                          |  |
|        | Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов), относящихся к общему имуществу   | по мере необходимости                          |  |
|        | Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока и дворовой канализации (до границ балансовой принадлежности и/или эксплуатационной ответственности), а также соединительных элементов  | постоянно                                      |  |
|        | Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации   | по мере необходимости                          |  |
|        | Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока и дворовой канализации   | по мере необходимости                          |  |
|        | Переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока   | по мере необходимости                          |  |
|        | Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе  | по мере необходимости                          |  |
|        | Прочистка ливневой канализации   | по мере необходимости, но не реже 1 раз в год  |  |
| 3.1.   | Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества   |  |  |
|        | Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов, включая очистку систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приемков, текстильных матов)  | 1 раз в неделю                                 |  |
|        | Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов  | 2 раза в неделю                                |  |
|        | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов  | ежедневно                                      |  |
|        | Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, коридоров, галерей  | 2 раза в месяц                                 |  |
|        | Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек  | 1 раз в год                                    |  |
|        | Мытье окон   | 1 раз в год                                    |  |
| 3.2.   | Работы, выполняемые ручным способом 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)   |  |  |
| 3.2.1. | Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории в холодный (осенне-зимний) период года   |  |  |
|        | Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см  | по мере необходимости                          |  |
|        | Очистка (подметание) придомовой территории от снега (площадки у входа в подъезд), сдвигание свежеевыпавшего снега  | 1 раз в сутки                                  |  |
|        | Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда, посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами   | 1 раз в двое суток во время гололеда           |  |
|        | Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега, посыпка песком или противогололедными составами и материалами  | 1 раз в сутки во время гололеда                |  |
|        | Очистка урн от мусора  | 1 раз в сутки                                  |  |
|        | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории   | 1 раз в сутки                                  |  |
| 3.2.2. | Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года   |  |  |
|        | Уборка придомовой территории, в том числе территории детской площадки  | 2 раза в месяц                                 |  |
|        | Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд   | 1 раз в сутки                                  |  |
|        | Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов   | 1 раз в сутки                                  |  |

|      |   |   |  |
|------|---|---|--|
|      | Промывка урн, установленных возле подъездов   | 1 раз в месяц   |  |
|      | Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории  | 1 раз в сутки   |  |
|      | Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории   | по мере необходимости   |  |
|      | Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории   | по мере необходимости   |  |
|      | Уборка газонов, расположенных на придомовой территории  | 1 раз в трое суток  |  |
| 3.3. | Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года  | по мере необходимости   |  |
|      | Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу  |   |  |
|      | Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы   |   |  |
|      | Перевозка снега на полигон автосамосвалами  |   |  |
|      | Утилизация снега на полигоне  |   |  |
| 3.4. | Организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп; сбор отработанных ртутьсодержащих ламп с последующей передачей в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов  | постоянно   |  |
| 4    | Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания  |   |  |
|      | Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем  | круглосуточно   |  |
|      | Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем   | круглосуточно   |  |
|      | Регистрация заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах в автоматизированной системе учета таких заявок  | круглосуточно   |  |
|      | Обеспечение хранения информации о заявках собственников и пользователей помещений в автоматизированной системе учета таких заявок и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание  | постоянно   |  |
|      | Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения  | круглосуточно   |  |
|      | Отражение сведений, полученных аварийно-диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования в автоматизированной системе учета   | круглосуточно   |  |
|      | Обеспечение громкоговорящей (двусторонней) связи с пассажирами лифтов   | круглосуточно   |  |
|      | Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов   | круглосуточно   |  |
|      | Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения  | круглосуточно   |  |
|      | Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, входящих в состав общего имущества   | немедленно при поступлении сигналов об аварии или повреждении |  |
|      | Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, входящих в состав общего имущества с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций.   | круглосуточно   |  |
|      | В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений  | круглосуточно   |  |
| 5    | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами   |   |  |
|      | Содержание паспортной службы  |   |  |
|      | Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги   | постоянно   |  |
|      | 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 с учетом требований законодательства о защите персональных данных | постоянно   |  |
|      | Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услуги и работы по его управлению) и коммунальные услуги   | постоянно   |  |
|      | 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   | постоянно   |  |
|      | Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме   | 1 раз в месяц   |  |
|      | Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы и с подрядными организациями, оказывающими услуги по содержанию общего имущества  | ежемесячно  |  |
|      | 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  | постоянно   |  |
|      | Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, надлежащее содержание общего имущества этого дома, а также предоставление коммунальных  |   |  |

|  |   |                       |              |
|--|---|-----------------------|--------------|
|  | услуг гражданам, проживающим в таком доме   |                       |              |
|  | Принятие управляющей организацией жилищного фонда в управление или его вывод из управления  | по мере необходимости |              |
|  | Ведение технической документации и базы банка данных по объектам жилищного фонда, составу инженерного оборудования, капитальности и другим техническим параметрам зданий, сооружений, инженерных сетей  | постоянно             |              |
|  | Разработка и юридическое оформление договоров с организациями, обслуживающими жилищный фонд и поставщиками коммунальных услуг. Контроль за выполнением договорных обязательств. Расторжение заключенных договоров в судебном порядке или по соглашению сторон   | постоянно             |              |
|  | Осуществление контроля за правильной эксплуатацией и содержанием жилищного фонда подрядными организациями. Контроль качества и объема выполненных работ и предоставленных услуг, приемка произведенных работ и услуг, согласно заключенным договорам. Активирование выполненных работ, активирование фактов невыполнения договорных обязательств  | постоянно             |              |
|  | Контроль и обеспечение работ по подготовке жилищного фонда к сезонным условиям эксплуатации   | постоянно             |              |
|  | Ведение учета ремонтных работ, составление плана работ по обслуживанию и ремонту жилищного фонда  | постоянно             |              |
|  | Раскрытие информации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации  | постоянно             |              |
|  | Разработка предложений по эффективному использованию расположенных в жилых зданиях нежилых помещений и земельных участков на которых расположены жилые здания в целях привлечения дополнительных финансовых результатов для улучшения состояния жилищного фонда. Заключение от имени собственников помещений договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенным решением общего собрания. | постоянно             |              |
|  | Рассмотрение предложений, жалоб и заявлений граждан по вопросам, связанным с начислением платы за жилищно-коммунальные услуги и предоставлением жилищно-коммунальных услуг.   | постоянно             |              |
|  | Подготовка ответов на поступившие жалобы и заявления  | постоянно             |              |
|  | Прием показаний квартирных приборов учета горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения (по телефону или письменно)  | ежемесячно            |              |
|  | <b>Итого</b>  |                       | <b>38,15</b> |

Управляющий:

\_\_\_\_\_

Собственник(и):

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

подпись

**Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД**

| <b>Неисправности конструктивных элементов и оборудования</b>  | <b>Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером</b> |
|---|--|
| <b>I. Аварийные работы</b>  |  |
| Протечки в отдельных местах крыши (кровли)  | Не более 1 суток   |
| Течь в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения                        | Не более 1 суток   |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (в том числе с фитингами, арматурой и оборудованием)                   | Немедленно   |
| Повреждение одного из кабелей внутридомовой системы электроснабжения, питающих Многоквартирный дом, отключение системы питания МКД или силового электрооборудования   | Не более 2 часов   |
| Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников  | Не более 3 часов   |
| Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения  | Не более 3 часов   |
| Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)   | Немедленно   |
| <b>II. Прочие непредвиденные работы</b>   |  |
| Повреждения водоотводящих элементов крыши (кровли) и наружных стен (водосточных труб, воронок, колен и пр.), расстройство их креплений  | Не более 5 суток   |
| Трещины, утрата связи отдельных элементов ограждающих несущих конструкций МКД (отдельных кирпичей, балконов и др.) и иные нарушения, угрожающие выпадением элементов ограждающих несущих конструкций              | Не более 1 суток (с немедленным ограждением опасной зоны)                    |
| Разбитые стекла окон и дверей помещений общего пользования и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен в помещениях общего пользования:<br>а) в зимнее время<br>б) в летнее время | Не более 1 суток<br>Не более 3 суток   |
| Неисправности дверных заполнений (входные двери в подъездах)  | Не более 1 суток   |
| Отслоение штукатурки потолков или внутренней отделки верхней части стен помещений общего пользования, угрожающее ее обрушению   | Не более 5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)                  |
| Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в помещениях общего пользования  | Не более 3 суток   |
| Неисправности систем автоматического управления внутридомовыми инженерными системами  | Не более 5 суток   |
| Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)                              | Не более 3 суток   |
| Неисправности оборудования мусоропроводов   | Не более 1 суток   |
| Неисправности оборудования детских, спортивных и иных площадок, находящихся на земельном участке, входящем в состав МКД, связанные с угрозой причинения вреда жизни и здоровью граждан                            | Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)                  |

Управляющий

\_\_\_\_\_

Собственник(и):

\_\_\_\_\_  
подпись / Ф.И.О