

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, 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 (домофон, пожарная сигнализация и т.п.).

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 с учетом предложений Управляющей организации. Работы и услуги, не включенные в перечень работ, 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, 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, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

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 согласованием в лице Председателя совета многоквартирного дома.

- Приемка результатов работ (услуг) согласно заключенным хозяйственным договорам на основании соответствующих актов, третьей стороной, подписывающей названный акт, а также принимающей выполненные работы, выступает представитель многоквартирного дома в лице председателя Совета многоквартирного дома.

- 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.

- Передача в пользование на основании договора аренды части общедомового имущества Собственнику и (или) третьим лицам с последующим использованием полученных денежных средств в целях, утвержденных общим собранием данного многоквартирного дома.

- Подготовка предложений для Собственников помещений многоквартирного дома по проведению дополнительных 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.

2.10. Средства на содержание и обслуживание, уплачиваемые Собственниками и нанимателями, могут быть использованы только на цели обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, в здании и содержание придомовой территории

2.11. При необходимости проведения текущего или капитального ремонта Управляющая организация вносит предложение о проведении текущего и (или) капитального ремонта на рассмотрение Общего собрания.

В предложении должно быть указано:

- а. Необходимый объем работы по текущему и (или) капитальному ремонту;
- б. Стоимость материалов, необходимых для текущего и (или) капитального ремонта;
- в. Общая стоимость работ по текущему и (или) капитальному ремонту;
- г. Срок начала и окончания работ по текущему и (или) капитальному ремонту, не превышающий срок 8 месяцев;
- д. Порядок финансирования, текущего и (или) капитального ремонта;
- е. Сроки гарантии качества работ;
- ж. Другие условия, связанные с проведением текущего и (или) капитального ремонта.

Документы предоставляются заверенными подписью уполномоченного лица и печатью организации.

2.12. Управляющая организация на основании решения Общего собрания выбирает и согласовывает с председателем Совета многоквартирного дома организацию, которая будет исполнять ремонтные работы, а также заключает договора на оказание услуг с организацией.

Третьей стороной, подписывающей названный договор на оказание услуг, а также принимающей выполненные работы, выступает представитель многоквартирного дома в лице председателя Совета многоквартирного дома.

Оплата за текущий и (или) капитальный ремонт производится в следующем порядке: авансовая часть не должна превышать 30 % от суммы общих объемов работ. Окончательная выплата производится только после принятия выполненных и принятых окончательно работ.

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 над 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.

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

3.1.4. Устанавливать приборы учета в заявительном режиме при наличии технической возможности за отдельную плату.

3.1.5. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам.

3.1.6. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, оказанию услуг, не составляющих предмет настоящего договора, по отдельному договору.

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

3.2. Собственник обязан:

3.2.1. Соблюдать правила пользования помещениями, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах, на лестничных клетках, 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 клетки и марши для складирования материалов, оборудования и инвентаря. Собственник обязан обеспечить безопасную эксплуатацию системы электроснабжения в соответствии с требованиями Правил технической эксплуатации электроустановок потребителей, пожарную и иную безопасность.

3.2.3. Своевременно и в полном объеме производить оплату жилищных и иных услуг в порядке, установленном Законом и данным договором: ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за отчетным.

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 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.

3.2.7. Не устанавливать глухие металлические решетки на окнах, 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 помещение представителей Управляющей организации и (или) подрядной организации, обслуживающей многоквартирный дом, при наличии у них удостоверений личности, 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, проводимых по инициативе Собственника помещения этого дома. В случае временного отсутствия в период проведения ежегодного общего собрания предварительно известить собственника-инициатора созыва общего собрания или Управляющую организацию о месте своего пребывания либо об уполномоченном им для принятия решений на основании доверенности лице (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 строительный и бытовой мусор в специально отведенные для этого места;

- 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 в неустановленных местах, в том числе на проездах и перед входом в подъезды. Площадка перед подъездами предназначена только для посадки-высадки пассажиров и разворота автотранспорта. Запрещается загромождать автотранспортом входы в технические помещения;

- 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.

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 и другим пользующимся 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, с последующей компенсацией стоимости таких 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.

4.1.4. В случае неоднократных задержек в оплате, предоставляемых в соответствии с данным Договором услуг по обеспечению обслуживания общего имущества жилого дома (включая придомовую территорию) и организации оказания коммунальных услуг, нарушении условий эксплуатации инженерного и иного оборудования, требовать возмещения от собственника причиненного ущерба в установленном Законом порядке.

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.

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 (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. Установить запрет на трансграничную передачу персональных данных третьим лицам.

4.1.9. Производить единовременное доначисление Собственнику платы за вывоз и размещение строительных (в т.ч. крупногабаритных) отходов и в случае их складирования Собственником в подъезде многоквартирного дома или на придомовой территории на основании акта, подтверждающего факт складирования отходов и мусора Собственником за подписью не менее двух собственников помещений в многоквартирном доме.

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. 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.

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

4.2.5. Рассматривать поступившие от Собственника жалобы и предложения по предмету Договора в установленные сроки (в пределах 30 дней). В течении 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;

- информировать Собственника в течении 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 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.

4.2.6. Выполнять работу и оказывать услуги, связанные с защитой интересов Собственника в пределах данного Договора, 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.

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

4.2.8. 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.

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

4.2.10. Предоставить Собственнику в течение первого квартала текущего года отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

4.2.11. 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 услуг и работ.

4.2.12. 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.

4.2.13. 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.

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

4.2.15. Обеспечить хранение копии протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома.

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, индекса (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. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом, определяется и утверждается решением Общего собрания по предложению Совета многоквартирного дома на основании следующих документов, представляемых Управляющей организацией в качестве обоснования предлагаемого ею тарифа:

- калькуляция затрат на оказание услуг управления жилищным фондом (с комментариями по каждой статье и в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет, поясняющими причину увеличения или уменьшения расходов);

- бухгалтерский баланс Управляющей компании за отчетный и предыдущие годы со всеми приложениями;

- объемы преференций, полученные от города на нужды дома, включая капитальные вложения и текущую плату;

- другие документы по усмотрению Совета многоквартирного дома.

5.3. Неиспользование Собственником помещения не является основанием невнесения платы за жилищные услуги.

5.4. Собственник ежемесячно, до 15 числа месяца, следующего за расчетным месяцем, оплачивает предоставленные ему услуги по ценам и тарифам на содержание, ремонт жилищного фонда.

5.5. Собственник производит оплату в пунктах по приему платежей, адреса размещения которых указаны в ежемесячно предоставляемых Собственнику счетах-извещениях.

5.6. При наличии у Собственника просроченной задолженности за оказанные Управляющей организацией услуги (работы) по Договору, любые 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).

5.7. По окончании года с даты вступления настоящего договора в силу Совет многоквартирного дома в лице председателя Совета многоквартирного дома и Управляющая организация составляет акт о выполненных работах. В случае невыполнения отдельных видов предусмотренных работ, при условии их полного финансирования, Управляющая организация производит перерасчет платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В случае некачественного выполнения работ Совет многоквартирного дома в лице председателя вправе требовать соразмерного уменьшения цены либо безвозмездного устранения недостатков в согласованный Сторонами срок, за счет Управляющей организации.

5.8 В случае, когда Совет многоквартирного дома и Управляющая компания не могут прийти к согласованному варианту тарифа на следующий год, Совет многоквартирного дома оформляет актом и выносит решение о созыве Общего собрания с повесткой, включающей вопрос о расторжении договора управления многоквартирным домом.

6. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ УСЛУГАХ

6.1. Управляющая организация своевременно и в полном объеме предоставляет Собственнику по его требованию и (или), 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. Управляющая организация осуществляет раскрытие информации на основании письменного запроса Собственника в соответствии с требованиями раздела «VIII. 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".

6.2. Информацию Собственник может получить также в городских средства массовой информации и (или) на официальном сайте Управляющей Компании tservice86.ru, а также на сайте: ГИС ЖКХ.

6.3. Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год Управляющая организация осуществляет посредством размещения его на сайте Управляющей организации, на информационных стендах (стойках), установленных в местах общего пользования многоквартирных жилых домов и в офисном здании Управляющей организации, а также через городские средства массовой информации в течение первого квартала текущего года.

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

7.6. 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.

7.7. 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:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, пользующихся помещениями Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства и положений настоящего договора;
- не выполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- наступления обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, забастовки и т.п.), 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.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за не выполнение работ (услуг), не предусмотренных настоящим Договором, в том числе дополнительных работ по текущему ремонту, если собственники не приняли решения о дополнительном финансировании этих работ.

7.9. В случае переустройства (переоборудования) и/или перепланировки в помещении Собственник 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.

7.10. 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.

7.11. Уплата пеней не освобождает Собственника от выполнения лежащих на нем обязательств по оплате жилищных услуг.

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания двумя сторонами и действует сроком на 1 год, с последующей пролонгацией в порядке, предусмотренном ч.6 ст. 162 ЖК РФ.

8.2. Досрочное расторжение настоящего договора может иметь место по основаниям, предусмотренным ГК РФ.

8.3. Настоящий договор прекращает свое действие в случае государственной регистрации перехода права собственности на помещение от Собственника к другому лицу.

8.4. Договор считается расторгнутым в случае ликвидации Управляющей организации или ее реорганизации при отсутствии правопреемника. В случае реорганизации Управляющей организации настоящий Договор не расторгается, а все права и обязанности по настоящему Договору, принадлежащие Управляющей организации, переходят к правопреемнику Управляющей организации, о чем Собственники помещений уведомляются путем размещения информации в платежном документе (счете-извещении).

8.5. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы действие договора приостанавливается на срок действия таких обстоятельств и их последствий.

8.6. Расторжение договора Собственником многоквартирного дома производится при условии отсутствия задолженности у Собственника многоквартирного дома по оплате жилищно-коммунальных услуг.

9. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору осуществляется:

Путем осуществления контрольных функций за деятельностью Управляющей компании рабочего органа собственников помещений многоквартирного дома - Советом многоквартирного дома, действующим в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и настоящим договором.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой его частью.

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 либо уполномоченному Собственниками лицу.

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

10.4. 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.

10.5. 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.

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

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:

Юридический адрес: 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, пр. Мира, 55
Фактическое место нахождения: 628400, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, пр. Мира, 55

Банковские реквизиты:

ИНН: 8602289881
КПП: 860201001
Банк: Западно-Сибирский банк
АО «Сбербанк» Сургутское
отделение № 8647
Рас./счёт: 40702810167170008145
БИК: 047102651

Директор

ООО «Техсервис»

_____ **В.И. Дмитрачков**

М.п.

Собственник

Ф.И.О. _____

Паспорт _____

Выдан _____

Контактные телефоны: _____

Адрес эл. почты _____

Подпись Собственника Фамилия , инициалы

Экземпляр договора с приложением получил

_____ подписать расшифровка подписи

Состав
общего имущества МКД № 26
по ул. Толстого в пределах эксплуатационной ответственности

Общие сведения по многоквартирному дому:

1. Год постройки _____ 1992.
2. Этажность: этажей 5
3. Количество подъездов, шт. 5
4. Количество лифтов, шт. 0
5. Общая площадь здания кв. м 6284,0.
 - 5.1. в том числе жилых помещений, кв. м 6284,0;
 - 5.2. в том числе нежилых помещений, кв. м 0
6. Количество помещений
 - 6.1. в том числе количество жилых помещений 99;
 - 6.2. в том числе количество нежилых помещений 0.
7. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества ___-__ кв. м.
8. Дом оборудован инженерными системами:
 - ХВС – центральное,
 - ГВС – центральное
 - отопление – центральное,
 - канализация – центральная,
 - электроснабжение – центральное.
9. Дом оборудован общедомовыми приборами учета по видам поставляемых в многоквартирный дом коммунальных ресурсов: эл.энергии, тепловой энергии, ГВС, ХВС.

Управляющий

Собственник(и):

_____/_____
подпись Ф.И.О

Размер платы за содержание и текущий ремонт помещений многоквартирного дома

№ п/п	<i>Виды услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда</i>	<i>Размер платы, руб./м2 НДС не начисляется.</i>
1	Содержание и текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий (за исключением крыш и подвалов)	4,92
2	Содержание и текущий ремонт крыш	1,58
3	Содержание и текущий ремонт подвалов	0,28
4	Содержание контейнерной площадки для сбора мусора	0,09
5	Содержание и текущий ремонт систем вентиляции	0,17
6	Содержание и текущий ремонт внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения	2,3
7	Содержание и текущий ремонт внутридомовой инженерной системы отопления	1,36
8	Содержание и текущий ремонт электрооборудования (включая телекоммуникационное оборудование)	0,82
9	Содержание и текущий ремонт коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды	0,36
10	Содержание и текущий ремонт коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии	0,89
11	Содержание и текущий ремонт коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды	0,52
12	Содержание и текущий ремонт коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии	0,05
13	Содержание и текущий ремонт помещений, входящих в состав общего имущества	5,83
14	Уборка придомовой территории ручным способом (в холодный и теплый периоды года)	4,45
15	Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года	2,47
16	Содержание элементов и объектов благоустройства, расположенных на придомовой территории (скамейки, урны, бордюры, ограждения)	0,44
17	Организация мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передача в специализированные организации на утилизацию	0,2
18	Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания	0,5
19	Организация и осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги	0,8
20	Осуществление деятельности по управлению МКД	2,53
	Всего	30,56

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 крупноразмерных 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	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	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 воронок внутреннего водостока.	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 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 приямок и принятие мер: 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 молниезащиты 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, 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, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в неделю	
	Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, 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 свежевывавшего 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	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	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	незамедлительно 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	постоянно	

	законодательством Российской Федерации		
	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	
	Итого		30,56

Управляющий:

Собственник(и):

_____ / _____
подпись

Предельные сроки устранения недостатков содержания общего имущества собственников помещений в МКД

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы	
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
II. Прочие непредвиденные работы	
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: а) в зимнее время б) в летнее время	Не более 1 суток 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 здоровья граждан	Не более 1 суток (с немедленным принятием мер безопасности)

Управляющий

Собственник(и):

_____ /
подпись

_____ /
Ф.И.О

Основные понятия, используемые в договоре

1. **Собственник** - лицо, владеющее на праве собственности помещением, находящимся в многоквартирном доме.

Собственник несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Собственник муниципального жилищного фонда действует по договору в интересах граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях на основании договоров социального найма.

Собственники и арендаторы нежилых помещений заключают с Управляющей компанией договоры на техническое обслуживание и совместную эксплуатацию общего имущества в многоквартирном доме.

2. **Управляющая компания** – организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

3. **Подрядные организации** – организации, на которые Управляющей компанией на договорной основе возложены обязательства по выполнению работ (услуг) по содержанию, капитальному и текущему ремонту многоквартирного дома.

В отношениях с подрядными организациями Управляющая компания действует от своего имени и за счет средств Собственников.

4. **Совет многоквартирного дома:**

4.1. В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, многоквартирного дома на своем общем собрании обязаны избрать Совет многоквартирного дома из числа Собственников. Регистрация Совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

4.2. В случаях, указанных в части 1 настоящей статьи, при условии, если в течение календарного года решение об избрании Совета многоквартирного дома Собственниками в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает Общее собрание, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета многоквартирного дома, в том числе председателя Совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

4.3. Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

4.4. Количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается на Общем собрании. Если иное не установлено решением Общего собрания, количество членов Совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

4.5. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений Общего собрания;

2) выносит на Общее собрание в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых Собственниками в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит Жилищному Кодексу Российской Федерации;

3) представляет Собственникам предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет Собственникам до рассмотрения на Общем собрании заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом Общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется Советом многоквартирного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового Общего собрания отчет о проделанной работе, в том числе свое заключение о работе Управляющей компании на отчетный год с оценкой: «удовлетворительно» или «неудовлетворительно».

7) Из числа членов Совета многоквартирного дома на Общем собрании избирается председатель Совета многоквартирного дома.

5. Председатель Совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью Совета многоквартирного дома и подотчетен Общему собранию и Совету многоквартирного дома.

Председатель Совета многоквартирного дома:

1) до принятия Общим собранием решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом Собственниками - вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) доводит до сведения Общего собрания результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной Собственниками, заключает на условиях, указанных в решении Общего собрания, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все Собственники, предоставившие председателю Совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники вправе потребовать от Управляющей компании копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом Собственниками - копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной Собственниками, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении Управляющей компанией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) на основании доверенности, выданной Собственниками, выступает в суде в качестве представителя Собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

6) Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на Общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

7) Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на Общем собрании каждые два года, если иной срок не установлен решением Общего собрания. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей Совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран Общим собранием.

8) Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии Собственников, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

9) Комиссии Собственников избираются по решению Общего собрания или по решению Совета многоквартирного дома.