Договор управления многоквартирного дома

г. Стерлитамак «___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Партнер», в лиц директора Кузнецовой И.В., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляюща компания», и **гр.** _____
именуемый в дальнейшем «Собственник» жилого/нежилого помещения, расположенного по адресу: Стерлитамакский район с. Мариинский ул. Лазурная д.____ пом. ____ с другой стороны, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации прав собственности серии _____ номер _____ от _____ выданном УФСГРКиК по РБ заключили настоящий договор.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещени в многоквартирном доме (протокол от «___» _____ 20__ г. №____), хранящегося в Управляющей компании.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего договора.

Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:
адрес:
серия, тип постройки: МКД
год постройки
этажность: 9
количество квартир :
общая площадь дома кв. м;
общая площадь жилых помещений кв. м;
общая площадь нежилых помещений кв. м;
степень износа по данным государственного технического учета _____%;
год последнего комплексного капитального ремонта:
площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества _____ кв. м;
кадастровый номер земельного участка

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая компания по заданию Собственника за плату, указанную в Договоре, обязуется осуществлять комплекс работ и услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственнику и пользующимся его Помещением (ями) в многоквартирном доме лицам по адресу: Стерлитамакский район с. Мариинский ул. Лазурная д. ____, состав и состояние которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Цель договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая компания обязана:

3.1.1. Осуществлять комплекс работ и услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки и разрешительную документацию оказывать Собственнику услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с перечнем и периодичностью, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору, а также организовывать предоставление коммунальных услуг Собственнику и пользующимися его Помещением (ями) в этом многоквартирном доме лицам в необходимых объемах, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу в том числе:

а) холодное водоснабжение; б) горячее водоснабжение; в) водоотведение; г) электроснабжение; д) отопление (теплоснабжение).

3.1.3.Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома. принимать от Собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявки по телефонам 41-62-79. **Аварийно диспетчерская служба 41-15-22/41-15-33**. По общим вопросам обращаться по телефонам /факс **41-62-79, 41-62-80**.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Собственника и лиц, пользующихся его Помещением (ями) в Многоквартирном доме, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.5. Обеспечить Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах Многоквартирного дома.

3.1.6. По требованию Собственника выдавать справки установленного образца, выписки из финансового лицевого счета и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.7. Не позднее трех дней до проведения работ внутри Помещения(й) Собственника согласовать с ним, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме время доступа в Помещение(я), а при невозможности согласования направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри Помещения(й).

3.1.8. На основании заявки Собственника или лиц, пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу собственников помещений в Многоквартирном доме или Помещению(ям) Собственника.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.10. Уведомить Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках настоящего Договора.

3.1.11. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (не передавать ее иным лицам, в т.ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

3.1.12. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам информацию в объеме и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.13. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 25 числа текущего месяца.

3.1.14. Производить сбор платежей, установленных в п. 4.1 настоящего Договора.

3.1.15. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.16. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год не познее второго квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем Договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.17. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.18. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами.

3.1.19. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки и разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Собственника (нанимателя, арендатора) внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами.

3.2.3. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственнико помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- перечней работ и услуг, предусмотренных приложениями №2, №3, №4, № 5 к настоящему Договору.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, коммунальных систем, являющегос общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и помещениях Собственников, согласовав с последними дату и время таких осмотров, путем вывешивани объявлений в подъездах домов.

3.2.6. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показания приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставлены Собственником, проводить перерасче размера платы за коммунальные услуги на основании фактических показаний индивидуальных приборо учета.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.8. В случае не предоставления Собственником до конца текущего месяца показания приборо учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг использованием утвержденных нормативов с последующим перерасчетом стоимости услуг посл предоставления собственником сведений о показаниях приборов учета.

3.2.9. В установленном законодательными и нормативными актами порядке взыскивать с виновны сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно, полностью, и в установленный срок оплачивать предоставленные по Договор услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора. Данные расход включаются в выставляемый Управляющей компанией счет на оплату предоставленных услуг.

3.3.2. При временном неиспользовании Помещения(й) в Многоквартирном доме для проживани граждан более одного дня сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ в Помещение.

3.3.3.Соблюдать следующие требования:

а) производить реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений Многоквартирном доме с соблюдением требований законодательства, а также не производит присоединение общего имущества Многоквартирного дома к своему помещению без согласи собственников Многоквартирного дома;

б) не нарушать имеющиеся схемы учета предоставления коммунальных услуг;

в) не использовать электробытовые приборы и машины напряжением, превышающе технологически возможное подключение внутридомовой электрической сети (более 220 W дополнительные секции приборов отопления;

г) не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (в том числе использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче общег имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, и к порче жилых и нежилых помещений;

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

ж) не огораживать и не застраивать в местах общего пользования кладовые помещения без решени общего собрания собственников многоквартирного дома;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходо без упаковки;

и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, н сливать в него жидкие бытовые отходы.

к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час до 7.00 час. (ремонтные работы производить по согласованию с соседями только в период с 8.00 час. д 20.00 час.);

л) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4 Обеспечить, в течение 3 дней с момента обращения, доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему Помещение(я) для осмотра технического и санитарного состояни внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования находящегося в Помещении(ях), для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное Управляющей организацией время, а работников аварийных служб в любое время суток.

3.3.5. Обеспечивать своевременный контроль за инженерными сетями на предмет утечек или выхода из строя запорной арматуры (вентилей) и своевременно подавать заявки на их устранение.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных элементов общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме.

3.3.7. Оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх установленных п. 4.1 платежей.

3.3.8. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.9. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения :

1) о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником.

2) о смене собственника. Сообщить Управляющей компании Ф. И. О. нового собственника и дату вступления Собственника в свои права. Представить Управляющей компании Договор купли-продажи помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета и предоставлять Управляющей компании в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования. Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.4.2. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, отвечающим параметрам качества и надежности.

3.4.3. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору.

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

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

3.4.6. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

4. Цена Договора, размер платы за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги и порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ.

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

- Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. метр такой площади в месяц.

- Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с действующим законодательством РБ и РФ.

4.2. Размер платы по содержанию и ремонту помещения в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

4.3. Расчетный период для оплаты услуг и работ по настоящему договору устанавливается в один календарный месяц.

4.4. Срок внесения платежей до 10 числа следующего за истекшим.

4.5. Собственник помещения производит оплату путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей компании.

4.6. Собственник помещения производит оплату по единому счет - квитанции (счет - фактуре дл юридических лиц), выставляемому Управляющей компанией.

4.7. Собственник несвоевременно и не полностью внесший плату за жилое помещение коммунальные услуги обязан уплатить Управляющей компании пени в размере одной трехсотой ставк рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от невыплаченной в сро суммы, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного оплат по день фактической выплаты.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчетов платежей и иные условия необходимые для правильного определения услуг устанавливаются Управляющей компанией и доводятс до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей компанией.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором услуг и рабо Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ, сроки начала проведения рабо Стоимость работ оплачивают дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитываетс пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в этом случа производиться Собственником в соответствии с выставленным Управляющей компанией счетом н предоплату, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платеж должен быть внесе Собственником не позднее 10 банковских дней со дня выставления счета.

4.10. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору При временном отсутствии Собственника внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей з период временного отсутствия Собственника в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Перерасчет платы по услуге «Содержание и ремонт общего имущества» н производиться.

5. Ответственность сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и (или) не полного внесения платы за жилое помещение коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно одно трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующий на момен оплаты, от неоплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня посл наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. В случае несанкционированного подключения Собственника или пользующимися его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лицами к внутридомовой инженерной системе минуя индивидуальные или общи квартирные приборы учета Собственник обязан уплатить Управляющей компании размер ущерба, нанесенно своими противоправными действиями исходя от размера платы за соответствующую коммунальную услугу определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на ден выявления нарушения.

5.4. Собственник обязан уплатить Управляющей организации размер причиненного ущерба исходя о размера платы за соответствующую коммунальную услугу, определенную исходя из норматива потребления коммунальной услуги и тарифа, действующего на день выявления нарушения, в случаях:

а) потребления коммунальных услуг с нарушением установленного договором порядка учет коммунальных ресурсов со стороны Собственника или пользующимися его Помещением(ями) Многоквартирном доме лицами, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего общег (квартирного) или индивидуального прибора учета, а также распределителей;

б) несоблюдения установленных сроков извещения об утрате (неисправности) указанных прибор учета или распределителя, за который отвечает Собственник;

в) при иных действиях Собственника или пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирно доме лицами, в результате которых искажаются показания указанных приборов учета и распределителей;

г) оплаты коммунальных услуг без использования показаний приборов учета и (или) в случае сообщения Управляющей организации искаженных показаний общих (квартирных) и индивидуальны приборов учета и распределителей, отличающихся от истинных показаний более чем на 2 ежемесячны размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг тарифов, действующих на день выявления нарушения.

5.5. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несе ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.6. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

6. Контроль за выполнением условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:
- получения от Управляющей организации информации в соответствии с установленным законодательство РФ порядком предоставления информации ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:
- выполнения услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя, арендатора) и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;
- неправомерных действий Собственника .

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности. Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией.

7. Особые условия

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

7.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственнику в письменной форме и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждёны не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:
- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;
- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе Собственников в соответствии с нормами Жилищного законодательства Российской Федерации.

8.1.2. По соглашению сторон.

8.1.3. В судебном порядке.

8.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления.

9. Форс-мажор

9.1. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимая сила).

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

10. Срок действия договора

10.1. Договор считается заключенным со дня его подписания.

10.2. Договор заключен на пять лет.

10.3. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия такой Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имею одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр договора. Договор содержи 5 приложений.

11.2. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

Управляющая компания:

ООО «УК «Партнер»
Юридический адрес:
453109, РБ, г. Стерлитамак, ул. Харьковская, 2а
Фактический адрес:
453128, РБ, Стрелитамакский р-н,
с. Маринский, ул. Лазурная, д. 15
ИНН 0268042163 КПП 026801001
р/сч 40702810406000013319
в доп. офисе № 8598/0349
ОАО «Сбербанк России»
БИК 048073601
к/сч 30101810300000000601
телефон/факс 41-62-79,41-62-80

Директор ООО «УК «Партнер»
_____

Собственник

Ф. И. О._____
_____
_____
Адрес _____
_____
_____
Паспорт серии _____ **номер** _____
кем выдан _____
_____
дата выдачи _____
контактные телефоны_____
_____

Ф. И. О./подпись
_____

Приложение № 1
к договору оказания услуг
по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества многоквартирного дома

Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома
по адресу: ул. Лазурная д. №

п\п	Наименование, характеристики объекта	Состояние объекта
1	Земельный участок, элементы озеленения и благоустройства	Удовл.
2	Фундамент, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома (наружные и внутренние стены, чердачные, межэтажные и над подвальные перекрытия, межквартирные перегородки и перегородки, отделяющие комнаты различных собственников, нанимателей друг от друга)	Удовл.
3	Помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, подъезды, входы (в том числе запасные), тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути, межэтажные и межквартирные лестничные клетки, лестницы помещения технических и подвальных этажей, мусоросборные камеры, кабины и шахты лифтов, дымоходы, вентканалы, канализационные вытяжки, крыши, чердачные помещения и другие нежилые помещения многоквартирного дома, а так же двери и окна в помещениях общего пользования.	Удовл.
4	Инженерные коммуникации в техническом подвале и шахтах, механическое и электрическое, сантехническое и иное оборудование (в том числе лифтовое) находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.	Удовл.
5	Общедомовые приборы учета	Удовл.
6	Внутридомовые инженерные сети холодного водоснабжения, состоящие из сетей ввода, разводящих сетей, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первый запорно-регулирующий кран на отводах от стояков к внутриквартирной разводке и прочее оборудование находящиеся на водопроводных сетях. (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома)	Удовл.
7	Домовые инженерные канализационные сети , состоящие из стояков и сетей с расположенными на них колодцами до места присоединения к центральной сети. (Внешней границей инженерных сетей является место присоединения сетей к центральной сети).	Удовл.
8	Внутридомовая система электроснабжения , состоящая из вводного шкафа, ВРУ, этажных щитов и шкафов, осветительных установок в местах общего пользования, сетей(кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) счетчиков, а так же другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях. (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома, границей эксплуатационной ответственности, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом))	Удовл.

9	Внутридомовая система газоснабжения дома , состоящая из сетей ввода, разводящих сетей, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, первый запорно-регулирующий кран на отводах от стояков к внутриквартирной разводке и прочее оборудование находящиеся на этих сетях.(Внешней границей сетей является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью)	Удовл.
10	Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры и другого оборудования, расположенного на сетях системы отопления (Внешней границей сетей является внешняя граница стены дома)	Удовл.
11	Иные объекты, предназначенные для обслуживания и благоустройства данного дома	Удовл.

Управляющая компания _____

Собственник_____

Приложение № 2
к договору оказания услуг
по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ул. Лазурная д. №

№ п/п	Перечень работ	Периодичность	Сроки выполнения
1	**Подвалы**		
1.1	Очистка подвалов от мусора	По мере необходимости но не реже 1 раза в год	В соответствии с графиком
1.2	Устранение причин подтопления подвального Помещения	По мере необходимости	В соответствии с видом работ
1.3	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств , в т.ч	По мере необходимости	7 суток
	-Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости	7 суток
	-Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	7 суток
1.4	Дератизация подвальных помещений	По мере необходимости	В течение месяца
1.5	Дезинсекция подвальных помещений	По мере необходимости	В течение месяца
2	**Фасады**		
2.1	Смена электролампочек в фасадных светильниках наружного освещения	По мере необходимости	5 суток
2.2	Очистка фасадов от наклеенных несанкционированных объявлений	По мере необходимости	5 суток
2.3	Проверка состояния продухов в цоколях зданий	Постоянно	5 суток
3	**Кровли и чердачные помещения**		
3.1	Очистка чердачных помещений от посторонних предметов и мусора	1 раз в год	В соответствии с планом
3.2	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в т.ч.:	По мере необходимости	7 суток
	-смена перегоревших электроламп	По мере необходимости	7 суток
	-мелкий ремонт выключателей	По мере необходимости	7 суток
3.3	Проверка неисправностей канализационных вытяжек	2 раза в год	В соответствии с графиком
3.4	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	1 раз в год	В соответствии с планом
3.5	Удаление с крыш снега и наледи	По мере необходимости	В течение рабочего дня (с ограждением зоны)

3.6	Очистка кровли от мусора , грязи, листьев и посторонних предметов.	2 раза в год	В соответствии с графиком
3.7	Прочистка и устранение засора водостоков	По мере необходимости	1 сутки
3.8	Устранение неплотности в вентканалах	По мере необходимости	1 сутки
4	**Внутридомовые сети теплоснабжения**		
4.1	Детальный осмотр разводящих трубопроводов	1 раз в месяц	В соответствии с графиком
4.2	Детальный осмотр наиболее ответственных элементов Системы (запорной арматуры, контрольно – измерительных приборов и автоматических устройств	1 раз в месяц	В соответствии с планом
4,3	Удаление воздуха из системы отопления	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год	В начале отопительного периода
4.4	Промывка грязевиков	По мере необходимости, в зависимости от степени загрязнения	
4.5	Контроль за параметрами теплоносителя	ежедневно	
4.6	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	Не реже 1 раза в год	В соответствии с графиком
4.7	Снятие задвижек для внутреннего осмотра и ремонта	Не реже 1 раза в 3 года	В соответствии с графиком
4.8	Проверка плотности закрытия и смена сальниковых уплотнений	Не реже 1 раза в год	В соответствии с графиком
4.9	Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
4.10	Промывка систем отопления дома	Ежегодно ,после окончания отопительного сезона	В соответствии с графиком
4.11	Регулировка и наладка систем отопления дома	Ежегодно, в начале отопительного сезона	В соответствии с планом-графиком
4.12	Промывка и прочистка водоподогревателя	1 раз в год	В соответствии с графиком
5	**Сети горячего и холодного водоснабжения и водоотведения**		
5.1	Проверка основных задвижек и вентилей , предназначенных для отключения и регулирования систем горячего и холодного водоснабжения	1раза в месяц	В соответствии с планом
5.2	Укрепление трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	5 суток
5.3	Устранение незначительных неисправностей в системе горячего и холодного водоснабжения в т.ч.:	По мере необходимости	1 сутки
	-Разборка и прочистка венти лей	По мере необходимости	1 сутки
	-Набивка сальников в вентилях, кранах и задвижках	По мере необходимости	1 сутки

	-Уплотнение резьбовых соединений	По мере необходимости	1 сутки
	-Мелкий ремонт изоляции трубопроводов	По мере необходимости	1 сутки
5.4	Прочистка канализационных лежаков и выпусков канализации до системы дворовой канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.5	Устранение засоров трубопроводов водоснабжения и канализации	По мере необходимости	1 сутки
5.6	Осуществление контроля за своевременным исполнением заявок на устранение неисправностей водопровода и канализации	регулярно	1 сутки
5.7	Установка и замена запорно-регулирующей арматуры на внутриквартирной разводке	По заявкам	3е суток
6.	**Прочие работы**		
6.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля ,замеры сопротивления изоляции проводов	1 раз в три года	В соответствии с планом-графиком
6.2	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости	Согласно графику, но не реже 1 раза в месяц
7	**Придомовая территория**		
7.1	Уборка и содержание придомовой территории	ежедневно	
7.2	Уборка контейнерных площадок	ежедневно	
7.3	Прочистка ливневой канализации	2 раза в год	В соответствии с планом.
8	**Подъезды**		
8.1	Мытье лестничных площадок и маршей	Не реже 2 раза в месяц	В соответствии с графиком
8.2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей Ниже 2 этажа	ежедневно	В течение дня
8.3	Влажное подметание лестничных площадок и маршей Выше 2 этажа	1 раз в неделю	В течение дня
8.4	Влажная уборка стен, подоконников, отопительных приборов, перил и т.д.	Не реже1раза в 3 месяца	В соответствии с планом
8.5	Мытье окон	2 раз в год	Согласно графика
8.6	Уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка	1 раз в неделю	В течение рабочего дня
8.7	Укрепление входных дверей и оконных заполнений	По мере необходимости	В течение рабочего дня
8.8	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств	По мере необходимости	До 3 суток
8.9	Замена перегоревших электролампочек	По мере необходимости	До 3 суток
8.10	Мелкий ремонт выключателей	По мере необходимости	До 3 суток

8.11	Мелкий ремонт электропроводки	По мере необходимости	В течение рабочего дня
8.12	Плановые и внеплановые осмотры подъездов и лестничных клеток	По мере необходимости	2 раз в год
9.	**Услуги по вывозу бытовых отходов**		
9.1	Вывоз твердых бытовых отходов (стационарные)	ежедневно	6 раз в неделю
9.2	вывоз крупногабаритного строительного мусора	По мере необходимости	В течение рабочего дня
10.	**Аварийно-диспетчерское обслуживание**		
10.1	Диспетчерское обслуживание		Круглосуточно
10.2	Локализация аварийных ситуаций путем устранения: - повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых домов - засоров канализации в жилых зданиях		Круглосуточно
11.	**Организационно-правовая деятельность**		
11.1	Договорно-правовая деятельность: - заключение договоров на оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома; - контроль за исполнением договоров и применение мер гражданско-правовой ответственности в случае нарушения договорных обязательств; - иная, связанная с договорно-правовой, деятельность.		Постоянно
11.2	Технический контроль и планирование: -планирование работы по проведению осмотров, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - контроль за выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; - иная связанная с техническим контролем и планированием, деятельность по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома.		Постоянно
11.3	Финансово-экономическая деятельность: -финансово-экономическое планирование. Составление и утверждение смет (бюджетов) доходов и расходов по дому, отчет о финансовой деятельности; - осуществление расчетов по исполнению договорных обязательств; - организация расчета, учета и приема платежей за предоставленные услуги;		Постоянно

Управляющая компания _____

Собственник _____

Приложение № 3
к договору оказания услуг
по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ
ПО СОДЕРЖАНИЮ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирного дома

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, набивка сальников, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб). (Согласно приложения № 2.)

1.2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек и светильников в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежака.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.

1.7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

2.1. Ревизия ливневых выпусков.

2.2. Консервация системы центрального отопления.

2.3. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.4. Ремонт просевших отмосток.

3.Работы,выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

3.1. Утепление оконных и дверных проемов в местах общего пользования

3.2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей мест общего пользования.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.

3.6.Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка вентиляционных каналов.

3.8. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Постановка пружин или доводчиков на входных дверях.

3.11. Ремонт и укрепление входных дверей.

4.Прочие работы

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.

5.3. Очистка и промывка водопроводных кранов.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с козырьков сосулек, снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев(кроме кровли встроено-пристроенных нежилых помещений).

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.
5.9. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничны клетках.
5.10. Очистка чердаков и подвалов от мусора.
В жилых и подсобных помещениях квартир работы выполняются собственниками помещений.

Управляющая компания _____

Собственник _____

Приложение №
к договору оказания услу
по содержанию и выполнению рабо
по ремонту общего имущества многоквартирного дом

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом
Перечень (услуг) работ

1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома подрядными организациями, осуществление контроля над качеством выполненных работ
3. Представление устных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещени и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома
4. Осуществление регистрационного учета граждан, в том числе выдача справок
5. Составление дефектных ведомостей и сметной документации на ремонтные работы.
6. Проведение плановых, внеочередных и частичных осмотров здания с составлением акто осмотра.
7. Составление планов на текущий ремонт следующего и текущего года.
8. Контроль и обеспечение работ по подготовке МКД к сезонным условиям эксплуатации составление паспорта готовности объекта к эксплуатации в осенне-зимний период.
9. Контроль качества и объема, приемка выполненных работ и предоставленных услуг по содержанию и ремонту МКД.
10. Ведение учета ремонтных работ.
11. Предоставление информации по вопросам жилищно- коммунального хозяйства.

Управляющая компания _____

Собственник _____

Приложение № 5
к договору оказания услуг
по содержанию и выполнению работ
по ремонту общего имущества многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,
ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

1. Фундамент
Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундамента вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
2. Наружные стены и фасад
Герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности панелей (блоков); смена участков обшивки деревянных стен, ремонт отдельных участков.

3. Перекрытия в местах общего пользования.
Утепление, пароизоляция, гидроизоляция участков чердачного перекрытия, ремонт и восстановление отдельных элементов; заделка швов и трещин.
4. Крыши, кровли
Усиление отдельных элементов деревянной стропильной системы, смена покрытия мягких, асбестоцементных и других кровель в местах протечек, ремонт водосточных труб, укрепление и ремонт парапетных ограждений, остекление и закрытие чердачных слуховых окон, восстановление разрушенных участков вентшахт.
5. Оконные и дверные заполнения в местах общего пользования.
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений, замена разбитых стекол, пружин, ремонт и укрепление входных дверей.
6. Лестницы, балконы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы.
Восстановление отдельных участков и элементов деревянных лестниц и крылец, ремонт перил, поручней, подъездных козырьков.
7. Полы в местах общего пользования.
Замена, восстановление отдельных участков деревянного пола в местах общего пользования, заделка выбоин в цементных полах.
8. Внутренняя отделка мест общего пользования.
Восстановление отделки стен, потолков и других элементов подъездах.
9. Центральное отопление
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, за исключением внутриквартирных устройств.
10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки в жилых зданиях.
11. Электроснабжение и электротехнические устройства
Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
12. Специальные общедомовые технические устройства
Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами- изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
15. Внешнее благоустройство
Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, расположенных на придомовой территории, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок, установка и ремонт скамеек и урн.

Управляющая компания _____

Собственник _____