Договор № 24-95М
управления многоквартирным домом.

г. Ижевск **от «** 20 **»** 05 **20** 15 **г.**

ООО «Городская управляющая компания» в лице директора Кузнецова Виталия Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющий**», с одной стороны, и собственник (и) помещений многоквартирного дома № 95 по улице Молодежная г. Ижевска, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с решением общего собрания собственников № 8/и от 20.05.15 г. заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.При выполнении условий настоящего Договора «**Стороны**» руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290 и иными положениями действующего гражданского законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. «**Управляющий**» от своего имени, по поручению и за счёт Собственников, за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом и созданию благоприятных и безопасных условий для проживания, обеспечить надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивать выполнение работ по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг Собственникам помещений в многоквартирном доме, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. «**Собственники**» передают, а «**Управляющий**» принимает на себя полномочия по управлению многоквартирным домом, а именно:

2.2.1. выбор обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций, а также заключение с ними договоров от своего имени в интересах «**Собственников**» и нанимателей (пользователей) для обеспечения их коммунальными услугами и для содержания дома в надлежащем состоянии;

2.2.2.представление интересов «**Собственников**» и нанимателей (пользователей) в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением настоящего договора.

2.2.3.выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту (текущему и капитальному) общего имущества многоквартирного дома.

2.2.7. установление и фиксирование факта неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств, участие в составлении соответствующих актов;

2.2.8. установление фактов причинения вреда имуществу **«Собственников»** и нанимателей (пользователей).

2.2.9. подготовка предложений **«Собственникам»** по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту и расчет расходов на их проведение, а также подготовку предложений **«Собственникам»** относительно необходимости проведения капитального ремонта, перечня и сроков проведения работ по капитальному ремонту, по расчету расходов на их проведение и размеру взносов на капитальный ремонт.

2.2.10.проверка технического состояния общего имущества с составлением соответствующих актов о необходимых восстановительных работах;

2.2.11.подготовка экономических расчетов по планируемым работам и/или услугам, касающимся содержания, текущего и капитального ремонта, модернизации, увеличения и реконструкции общего имущества;

2.2.12.расчет размеров платежей, сборов и взносов для каждого **«Собственника»**, нанимателя (пользователя), исходя из принятых тарифов;

2.2.13.принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ. В случае отсутствия документации либо ее части, данная документация подлежит восстановлению (изготовлению) на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома за дополнительную плату, вносимую **«Собственниками»;**

2.2.14.хранение копий правоустанавливающих документов на помещения, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в жилом помещении;

2.2.15.прием и рассмотрение обращений, жалоб **«Собственников»** и нанимателей (пользователей) на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций;

2.2.16. выдача **«Собственникам»** и нанимателям (пользователям) справок и иных документов в пределах своих полномочий;

2.2.17. предоставлять услуги по учету зарегистрированных граждан в квартире Собственника и организовать прием документов на регистрацию граждан по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и месту жительства в пределах РФ» (утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.95 N 713 с изменениями и дополнениями);

2.2.18. проведение мероприятий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов;

2.2.19. распоряжение общим имуществом **«Собственников»** по согласованию с Председателем Совета МКД, избранного в установленном Жилищным Кодексом РФ порядке, (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, контролирование за законностью использования третьими лицами общего имущества, проведение работ и т.д.) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущий и капитальный ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые **«Собственниками»**;

2.2.20.совершение других юридически значимых и иных действий, направленных на управление многоквартирным домом;

2.2.21.выполнение иных функций в соответствии с решениями **«Собственников»**;

2.2.22.оказание прочих услуг **«Собственникам»** и нанимателям (пользователям);

2.2.23. содержание и текущий ремонт общего имущества осуществляет **«Управляющий»** в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение №3), установленными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а в их отсутствие установленными Правительством РФ и федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ, и в соответствии с требованиями собственников.

2.2.24. состав общего имущества жилого многоквартирного дома в настоящем Договоре определяется статьей 36 главы 6 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный жилой дом, акте технического состояния и в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Управляющий» обязуется:

3.1.1.Организовать оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме собранных средств и в счет предстоящих платежей собственников, нанимателей (пользователей) в порядке, утвержденном **«Собственниками»,** в соответствии с Перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение №3).

3.1.2.Организовать проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома согласно решения общего собрания собственников помещений, принятого «Собственниками» в соответствии с Жилищным кодексом РФ за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом Правительства УР, а также в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающим минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Часть фонда капитального ремонта, сформированного за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.

3.1.3. Акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества направлять на согласование Председателю Совета МКД или членам Совета МКД. Момент передачи акта выполненных работ фиксируется подписью Председателя (или членов) Совета МКД на экземпляре **«Управляющего»**, либо датой получения, указанной в уведомлении о получении заказного письма.

Если акт не подписан Председателем (или членами) Совета МКД без обоснованных причин и не обжалован в течение 10 дней, акт выполненных работ считается принятым, о чем делается отметка на экземпляре **«Управляющего».** Факт отсутствия обоснованных претензий по выполненным работам по содержанию и ремонту общедомового имущества, указанным в акте, является основанием для списания денежных средств с лицевого счета дома.

3.1.4. Предоставлять по запросам **«Собственников»** и нанимателей (пользователей) информацию в соответствии с установленным стандартом раскрытия информации, порядком и сроком раскрытия информации.

3.1.5. В случае возникновения аварийной ситуации, лично или через третьих лиц, немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

3.1.6. Вести учет доходов и расходов по дому на отдельном лицевом счете.

3.1.7. В рамках предоставления услуг по управлению многоквартирным домом:

- вести учет доходов и расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- осуществлять сбор платежей на содержание и ремонт общего имущества дома с собственников квартир и нежилых помещений или пользователей помещений;
- организовать прием платежей за коммунальные услуги;
- организовать начисления оплаты за коммунальные услуги;
- организовать систематический контроль и оценку соответствия качества предоставления коммунальных услуг;
- организовать сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов (ТБО), чистку площадок по размещению мусорных контейнеров;
- обслуживать бойлеры, тепловые пункты и иное оборудование (при наличии);
- проводить комиссионное обследование жилых и нежилых помещений по необходимости;
- осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, планировать работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества жилого дома с учетом его технического состояния и фактического объема финансирования в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации;
- вести техническую документацию на дом в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- проводить прием и рассмотрение индивидуальных обращений граждан;
- организовать прием заявок по ремонту коммуникаций и общего имущества во внерабочее время по графику;

▶организовать регистрацию и учет граждан (собственников и нанимателей (пользователей) жилых помещений по договорам с **«Собственником»**) по месту жительства и месту фактического пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах РФ» (Утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 г. №713 с изменениями и дополнениями);

▶предоставлять годовой отчет по выполнению настоящего Договора путем размещения на досках объявлений или на сайте;

▶обслуживать внутридомовые газопроводы, трубопроводы и другие объекты инженерных коммуникаций, являющиеся общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома в пределах эксплуатационной ответственности;

▶взыскивать в судебном порядке долговые требования, вытекающие из настоящего Договора, по отношению к собственникам квартир и нежилых помещений в жилом доме, к нанимателям (пользователям), к государственным и иным органам, возникших в результате неуплаты обязательных платежей собственников и/или иных платежей, предусмотренных законодательством;

▶вести учет начислений, поступлений денежных средств, платежей за содержание, ремонт и коммунальные услуги по дому на отдельном лицевом счете;

3.1.8. Выполнять дополнительные поручения по управлению многоквартирным домом за дополнительную плату:

▶взыскивать в судебном порядке с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома; а также расходы на приведение дома в надлежащее состояние, ремонт и восстановление приборов, коммуникаций, стен, кровли и других объектов общей долевой собственности в доме и на прилегающей территории;

▶проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

▶производить изъятие общего имущества из незаконного пользования в установленном законом порядке.

▶ заключать и сопровождать договоры на передачу в пользование общего имущества многоквартирного дома, договоров аренды общего имущества многоквартирного дома, страхование общего имущества

▶оказывать иные услуги в части управления многоквартирным домом, не противоречащие действующему законодательству.

3.2. «Собственники» и наниматели обязуются:

3.2.1. Оплачивать обязательные платежи и прочие услуги, взнос на капитальный ремонт в порядке, установленном общим решением собрания собственников и в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. В случае наличия задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму трех месячных размеров платы за коммунальную услугу собственники и наниматели (пользователи) обязаны оплатить расходы **«Управляющего»**, связанные с приостановлением и восстановлением жилищных-коммунальных услуг.

3.2.2. Выбрать и утвердить на общем собрании собственников помещений Совет МКД. Выбрать из числа членов Совета МКД Председателя Совета МКД для оперативного решения вопросов, связанных с управлением жилым домом, с предоставлением права рассматривать предложения **«Управляющего»** о сроке, объеме, стоимости, порядке финансирования ремонтных работ и сроках возмещения расходов.

3.2.3. Обеспечить личное участие или доверенного лица на общем собрании собственников помещений.

3.2.4. Обеспечить доступ представителей **«Управляющего»,** обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в принадлежащее (используемое им) помещение (помещения) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг,

ликвидации аварий, в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.2.5. Обеспечивать доступ представителей **«Управляющего»,** обслуживающих и подрядных организаций (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в помещения, являющиеся общедомовой собственностью, и к общедомовому имуществу, расположенному в прочих помещениях для проведения регламентных, неотложных технических, эксплуатационных и ремонтных работ. Содействовать обеспечению такого доступа в случае необходимости в помещения отдельных собственников.

В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу осуществить демонтаж ограждающих конструкций и элементов отделки, не предусмотренных в проекте дома, своими силами и за свой счет.

3.2.6. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, в том числе общего пользования, общедомовых индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учета, на конструктивных элементах здания и придомовой территории, а также других существенных нарушений немедленно сообщать о них письменно или устно по телефону **«Управляющему»** и (или) в аварийно-диспетчерскую службу, при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.2.7. В установленном порядке согласовывать, в том числе с **«Управляющим»**, все переоборудования инженерных сетей и изменения в конструкции дома, помещениях.

3.2.8. Сообщать **«Управляющему»** об изменении собственника и совершении каких-либо сделок с принадлежащей ему собственностью, находящейся в составе многоквартирного дома, в течение 7 календарных дней, с момента осуществления сделки.

3.2.9. Сообщать Председателю Совета МКД и **«Управляющему»** о количестве фактически проживающих граждан и сроке их пребывания в течение 5 дней со дня их проживания в жилом помещении.

3.2.10. Ежемесячно снимать показания индивидуальных приборов учета и предоставлять их в срок до 23 числа расчетного месяца **«Управляющему»**. В случае непредставления данных приборов учета, объем потребления коммунальных услуг, принимается равным нормативам потребления, установленным действующим законодательством, с проведением последующего перерасчета на основании предоставленных документов.

3.2.11. Обеспечивать сохранность помещений, поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, использовать помещение по назначению, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, помещению, многоквартирному дому и объектам благоустройства, соблюдать правила противопожарной безопасности, правила пользования санитарно-техническим, электрическим и иным оборудованием, правила пользования бытовым газом, правила содержания общего имущества собственников помещений в доме, правила пользования жилыми помещениями, а так же права и законные интересы соседей.

3.2.12. Соблюдать следующие требования: не производить слив теплоносителя из систем и приборов отопления; не блокировать систему внутриквартирной вентиляции; не производить огораживание мест общего пользования перегородками; не хранить личные вещи в местах общего пользования; не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети более 1,3 кВт, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющей компанией; не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не загромождать проходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования; не производить улучшение отделки помещений в местах скрытого прохождения труб системы ГВС, ХВС, а в случае аварийной ситуации произведенные улучшения восстанавливать за свой счет; не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки; не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию; не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования за пределами установленного законом времени.

3.2.13. Соблюдать порядок содержания и ремонта внутридомового газового оборудования (далее - ВДГО):

- Соблюдать правила безопасного пользования газом в быту;
- При проведении технического обслуживания ВДГО специализированной организацией, предоставить абонентскую книжку, паспорт завода-изготовителя на газоиспользующее оборудование, установленное в квартире;
- Принять все необходимые меры для обеспечения доступа технического персонала специализированной организации в квартиру для проведения планового технического обслуживания ВДГО;
- ВДГО, техническое обслуживание, которого, согласно уведомления оказалось невозможным ввиду отсутствия доступа в квартиру по вине собственника, производиться повторно в согласованные сроки. При этом собственник дополнительно оплачивает стоимость услуг по техническому обслуживанию ВДГО;
- Не производить самовольную газификацию и переустройство внутридомового газового оборудования;
- Не производить перепланировку помещений, ведущую к нарушению ВДГО;
- Произвести замену не подлежащего ремонту бытового газового оборудования;
- Подключение, переустройство ВДГО к сети производить только специализированной организацией;
- Извещать о неисправностях бытового газового оборудования, отсутствии или нарушении тяги в вентиляционных каналах, наличии запаха газа в помещении, нарушении целостности газопроводов и дымоотводов бытового газового оборудования;
- Немедленно сообщать в газовую службу об авариях, пожарах, взрывах при эксплуатации ВДГО, об изменениях в составе ВДГО
- Своевременно исполнять предписания специализированной организации и Управляющей компании по устранению замечаний выявленных при проведении технического обслуживания ВДГО.

3.2.14. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1«Управляющий» имеет право:

4.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, не нарушая другие условия Договора, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц.

Самостоятельно определять подрядчика, а также порядок и способ выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту (в случаях, предусмотренных Жилищным Кодексом РФ) общего имущества жилого дома по согласованному с Председателем Совета МКД плану ремонтов.

4.1.2. При необходимости вносить изменения в месячный/годовой План ремонтов при согласовании с Председателем Совета МКД.

4.1.3. В случае возникновения аварийной ситуации, а также при наличии предписаний контролирующих организаций, самостоятельно использовать средства с лицевого счета дома с последующим уведомлением Председателя Совета МКД.

4.1.4. Представлять интересы **«Собственников»** в судах Российской Федерации, в случае выявления нарушений ненадлежащего использования общего имущества многоквартирного дома, в государственных и иных органах, организациях по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора, а также совершать в связи с этим все необходимые юридически значимые и иные действия.

4.1.5. Использовать средства от экономии оплаты коммунальных ресурсов на текущий и капитальный ремонт общего имущества дома, установку, содержание и ремонт приборов учета. Перерасчет (корректировку) по экономии за коммунальные услуги производить по итогам года в конце первого квартала последующего года с начислением этой же суммы на текущий ремонт, улучшенное содержание и мероприятия по энергосбережению, 80% от экономии оплаты за вывоз ТБО, обслуживание лифтов, водоснабжение и другие жилищные и коммунальные услуги по сравнению с нормативами и тарифами засчитываются в фонд текущего ремонта дома.

4.1.6. Проводить инвентаризацию общего имущества и регистрацию его в регистрационных службах в порядке, установленном законодательством РФ.
4.1.7. Изымать общее имущество из незаконного пользования физических и юридических лиц в установленном законом порядке.
4.1.8.Производить по согласованию с Председателем Совета МКД работы по ремонту общего имущества дома за счет средств, собираемых с **«Собственников»** на текущий ремонт, а также за счет средств, указанных в п.4.1.5. настоящего Договора.
4.1.9. Приостановить работы по текущему ремонту при наличии на лицевом счете дома превышения расходов над доходами более чем на 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек с последующим уведомлением собственников о необходимости сбора дополнительных денежных средств.
4.1.10. Учитывать на лицевом счете дома расходы по оплате работы Председателя и членов Совета МКД в соответствии с заключенным с ним договором.
4.1.11. Денежные суммы, оплачиваемые банкам, ФГУП «Почта России» и другим организациям за сбор платежей за жилищно-коммунальные услуги с потребителей, учитываются на лицевом счете дома.
4.1.12. В случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и выявления факта проживания в данном жилом помещении лиц, незарегистрированных в этом помещении в установленном порядке составлять акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и направлять в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные для осуществления функций по контролю и надзору в сфере миграции с целью произведения начисления платы за жилищно-коммунальные услуги исходя из фактического количества проживающих в помещении граждан.
4.1.13. Проводить обязательные, неотложные работы и оказывать услуги, непредусмотренные в тарифе на содержание и ремонт жилых помещений, при авариях, по результатам экспертиз, предписаний уполномоченных органов или на основании требований нормативных актов с последующей оплатой собственниками помещений в доме.
4.1.14. Оказывать иные виды работ и услуг, по индивидуальным заявкам жильцов, не входящих в перечень услуг, предусмотренных настоящим Договором, которые выполняются за дополнительную плату.
4.1.15. Требовать от **«Собственников»** помещений и нанимателей (пользователей), полного возмещения убытков, возникших по их вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое ими жилое или нежилое помещение представителей **«Управляющего»**, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.
4.1.16. Передавать на основании заключенного договора уступки (цессии) право требования суммы задолженности третьим лицам для последующего взыскания.

4.2. «Собственники» имеют право:

4.2.1. Вносить предложения по организации внеочередного собрания собственников.
4.2.2. Вносить предложения для рассмотрения вопросов изменения настоящего Договора.
4.2.3. Запрашивать информацию о работе **«Управляющего»** в соответствии с действующим законодательством.
4.2.4.Получать информацию о поступивших денежных средствах на лицевой счет МКД, а также информацию, на что они были потрачены в части многоквартирного дома, в котором проживают.
4.2.5. Вносить предложения по порядку использования, обслуживания и ремонта общего имущества.
4.2.6. Собственники помещений в доме передают Председателю Совета МКД право рассматривать предложения управляющей компании по срокам и стоимости работ, в том числе работ по ремонту общего имущества в доме, и принимать работы после их выполнения путем подписания актов выполненных работ и оказанных услуг.
4.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

5. Цена договора, порядок расчёта и внесения платы

5.1. Цена настоящего Договора устанавливается в размере ежемесячной стоимости выполненных работ, оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего

имущества, стоимости предоставленных коммунальных услуг, а также стоимости иных работ, услуг, выполненных **«Управляющим»** по заданию **«Собственников»,** которые составляют предмет настоящего Договора.

5.2. Стоимость выполненных **«Управляющим»** непредвиденных неотложных работ, а также работ сверх установленного обязательного перечня работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ №290, **«Собственники»** помещений обязаны компенсировать **«Управляющему»** путем внесения средств на возмещение расходов **«Управляющему»** помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления **«Управляющим»** указанных работ.

5.3. Стоимость коммунальных услуг определяется ежемесячно исходя из объема (количества) фактически предоставленных в расчетном месяце коммунальных услуг и тарифов, установленных в соответствии с действующим законодательством для расчетов за коммунальные услуги (далее – регулируемые тарифы), с учетом перерасчетов и изменений платы за коммунальные услуги, проводимых в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

5.4. Стоимость иных работ, услуг определяется **«Управляющим»** соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому **«Управляющим». «Управляющий»** самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги. Стоимость данных работ не входит в размер платы за содержание и ремонт и возмещается собственниками дополнительно.

5.5.Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается решением общего собрания собственников помещений. В случае отсутствия принятого решения, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в сумме, утвержденной Администрацией г. Ижевска. Размер платы на каждый последующий год действия настоящего Договора, начиная со второго, подлежит индексации и составляет не менее утвержденной или рекомендованной Администрацией г.Ижевска на соответствующий год. Установление размера платы в указанном порядке не требует принятия дополнительного решения общего собрания собственников.

До принятия общим собранием собственников решения об ином порядке определения размера платы, и включения соответствующих изменений в настоящий Договор, размер платы определяется в порядке, установленном в настоящем пункте.

При наличии в доме оборудования (ИТП, бойлер, система автоматизации дымоудаления и оповещения, общедомовые узлы учета, повысительные насосы, светильники наружного освещения и т.п.), обслуживание и ремонт которых не включен в размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, размер платы определяется в сумме, принятой на общем собрании, при отсутствии решения – в сумме, утвержденной Администрацией г. Ижевска.

5.6. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за каждую из коммунальных услуг, в том числе на общедомовые нужды, которые предоставляет **«Управляющий» «Собственникам»** и нанимателям (пользователям) в многоквартирном доме, заключив договор с соответствующей ресурсоснабжающей организацией.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги для **«Собственников»** и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения (уменьшения).

5.8. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству **«Собственников»** такого помещения. В указанном случае **«Собственники»,** не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить **«Управляющему»** или ее представителю по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

5.9. Оплата услуг **«Управляющего»** состоит из платы за услуги и работы по управлению МКД и 20% от экономии оплаты за вывоз ТБО, обслуживание лифтов, сдачи в аренду, размещение оборудования и предоставления в пользование общедомового имущества, от экономии по услугам водоснабжения и других жилищных и коммунальных услуг по сравнению с нормативами и тарифами.

5.10. Плата за иные работы, услуги устанавливается исходя из расценок (прейскуранта цен), определяемых **«Управляющим».**

5.11. По соглашению между потребителем и **«Управляющим»** плата за установку индивидуальных (квартирных, комнатных) приборов учета и их техническое обслуживание, а также за снятие показаний индивидуальных приборов учета по заявкам потребителей может устанавливаться из расчета ежемесячного её внесения до полной оплаты стоимости работ по установке таких приборов учета, или в течение периода выполнения, оказания услуг по техническому обслуживанию приборов учета или в течение периода снятия показаний индивидуальных приборов учета по заявкам Потребителей.

5.12. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги, иные работы, услуги, а также плата, указанная в п.5.2, 5.4. настоящего Договора (далее - плата по Договору) вносится лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором **«Управляющему»**, в том числе через платежных агентов. В случае, указанном в п.5.14 настоящего Договора плата за коммунальные услуги может частично вноситься в ресурсоснабжающую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

5.13. Срок внесения платы по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим (расчетным) месяцем. Расчётный период для жилищно-коммунальных услуг равен календарному месяцу

5.14. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора. Соответствующая информация доводится **«Управляющим»** до плательщиков путем указания информации в платежном документе.

5.15. Плата по настоящему Договору, если иное не установлено условиями настоящего Договора, вносится на основании платежных документов предъявляемых к оплате плательщикам.

5.16. Неиспользование **«Собственниками»** или иными потребителями помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 5.8. настоящего Договора.

5.17. Перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан производится в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.18. **«Собственники»** не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.19. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платежей, установленных настоящим Договором, **«Собственники»** (должники) обязаны уплатить **«Управляющему»** (кредитору) пеню. Размер пени равен одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего месяца после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в платежном документе, ежемесячно выставляемым **«Управляющим»**, и подлежит уплате **«Собственниками»** одновременно с внесением платы за жилищно-коммунальные услуги.

5.20. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются **«Управляющим»** по заявкам потребителей (в т.ч. с участием представителя **«Управляющего»** по эксплуатации приборов учета), производится потребителями по согласованию с **«Собственниками»** путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения на банковский счет или в кассу **«Управляющего».**

5.21. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги состоит из: платежей за коммунальные услуги, платы за содержание и ремонт жилого помещения, взноса на капитальный ремонт.

5.22.**«Собственники»** уплачивают ежемесячный взнос на капитальный ремонт в фонд капитального ремонта в размере, принятом на общем собрании, но не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативно-правовым актом Правительства УР.

5.23. Изменения размера обязательных платежей в части коммунальных услуг производятся **«Управляющим»** самостоятельно при изменении стоимости данных услуг ресурсоснабжающей организации, согласно установленным тарифам и нормативам.

5.24. В случае неполной оплаты обязательных платежей **«Управляющий»** самостоятельно решает вопросы взыскания долгов с неплательщиков, в том числе путем передачи права требования суммы долга третьим лицам.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1.**«Стороны»** несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. **«Управляющий»** несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего Договора в силу.

6.3. **«Управляющий»** несет ответственность за ущерб, причиненный имуществу **«Собственников»** в многоквартирном доме, возникший в результате его виновных действий, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.4. **«Собственники»** несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа в принадлежащее им помещение (-я) для проведения работ.

6.5. **«Управляющий»** не несет ответственность:

- по обязательствам **«Собственников»** помещений;
- за противоправные действия (бездействия) **«Собственников»** и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за последствия аварий, произошедших не по вине **«Управляющего»,** при невозможности последним предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);
- за ущерб, причиненный «**Собственникам**» в результате не проведения работ и услуг, которые не были поручены «**Управляющему**», вследствие не принятия решения об их проведении на общем собрании собственников помещений или отсутствия финансирования со стороны собственников.
- за ущерб, причиненный «**Собственникам**» в случае истечения срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. в случае отсутствия его элементов либо несоответствия установленным нормативным требованиям) и отсутствия решения собственников о проведении необходимого ремонта общего имущества дома либо замены (ремонта), установки его элементов, оборудования, приборов, систем пожарной безопасности и т.д. (в т.ч. при неполучении от собственников средств на проведение необходимых работ) на основании акта осмотра по предложению «**Управляющего**» о необходимом ремонте, объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и сроке начала ремонта;
- «**Управляющий**» не несет ответственности (перед собственниками, административными и иными контролирующими органами) за безопасность и качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, за безопасность и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества МКД.
- за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при отсутствии финансирования работ и услуг по содержанию и ремонту, оплате неотложных работ;
- за действия, которые произведены **«Управляющим»** по решению общего собрания собственников;
- за неисполнение **«Собственниками»** условий настоящего Договора;
- за ущерб, причиненный **«Собственникам»** в результате невыполнения работ, которые не были поручены **«Управляющему»**;
- за ущерб, причиненный «**Собственникам**» в результате стихийный бедствий и погодных условий (сильный дождь, град, наводнение, и т.п.) при невозможности последним предусмотреть или предотвратить.

Устранение или компенсация ущерба при отсутствии вины **«Управляющего»,** осуществляется за счёт виновного, а при его отсутствии за счёт лицевого счёта дома.

6.6. **«Стороны»** не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающее невозможным их выполнение;
- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера.

«Сторона», для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обязательств.

6.7. **«Управляющий»** не отвечает по обязательствам **«Собственников». «Собственники»** не отвечают по обязательствам **«Управляющего».**

7. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ «УПРАВЛЯЮЩЕГО» И «СОБСТВЕННИКОВ».

7.1.**«Управляющий»** по вопросам исполнения настоящего Договора взаимодействует с **«Собственниками»** непосредственно через Председателя Совета или членов Совета МКД. **«Собственники»** помещений имеют право взаимодействовать с **«Управляющим»** непосредственно и самостоятельно.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с «01» 06 2015 г.

8.2. Настоящий Договор заключается на 5 лет. Любая из сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор в случаях, предусмотренных законом, предупредив другую сторону за 3 месяца до предполагаемой даты расторжения Договора. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, составленному в письменной форме и подписанному Сторонами.

8.4. **«Управляющий»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью или частично в следующих случаях:

8.4.1. в случае, когда неполное внесение **«Собственниками»** и нанимателями (пользователями) помещений платы по настоящему Договору приводит к невозможности для **«Управляющего»** исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых им у ресурсоснабжающих организаций;

8.4.2. в случае, когда общим собранием собственников помещений многоквартирного дома не принято решение об изменении Перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества (Приложение №3), установленного п.2.2.23 Договора, по предложению «Управляющего» при необходимости приведения его в соответствии с установленным Правительством РФ минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, работ, услуг;

8.4.3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.5. При принятии «**Управляющим**» решения об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных п.8.4. Договора, «**Управляющий**» направляет **«Собственникам»** уведомление о расторжении Договора путем указания об этом в платежных документах, направляемых **«Собственникам»** и нанимателям (пользователям) помещений либо иным способом. Настоящий Договор считается расторгнутым **«Управляющим»** с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором «**Управляющий**» уведомил **«Собственников»**, если иная дата не указана в уведомлении о расторжении Договора.

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. **«Собственники»** помещений передают **«Управляющему»** право взыскать (в том числе в судебном порядке) с прежней управляющей организации денежные средства, начисленные и собранные по статьям – содержание и обслуживание жилого дома, текущий ремонт, капитальный ремонт, а также денежные средства, собранные бывшей управляющей компанией с арендаторов и собственников нежилых помещений и неиспользованные на содержание и ремонт дома.

9.2. **«Управляющий»** имеет право взыскивать сумму задолженности за предоставленные услуги и пени за просрочку платежа в судебном порядке, вводить ограничения по предоставлению коммунальных услуг (вплоть до их полного отключения) в соответствии с действующим законодательством.

9.3. **«Собственники»** помещений предоставляют полномочия от имени и за счет **«Собственников»** помещений многоквартирного дома осуществлять действия, направленные на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у **«Собственников»**, второй - у **«Управляющего»**. **«Управляющий»** выдает обратившемуся **«Собственнику»** экземпляр договора управления бесплатно, а заверенную копию за плату.

10.4. Неотъемлемыми приложениями к настоящему Договору являются:

- Приложение №1 Список Собственников;
- Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния
- Приложение №3 Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества.

10.5. Взаимоотношения **«Сторон»**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.6. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, **«Стороны»** руководствуются действующим законодательством и другими нормативными документами.

11.ПОДПИСИ СТОРОН.

11.1**«Управляющий»:**

Директор

_____/В.Ю. Кузнецов/

« ___ » _____ 20_____ г.

м.п.

11.2.**«Собственники»:**

1. _____

Подпись _____ / _____ / « » _____ 20 15 г.

2. _____ ( ) " " _____ 2015 г.

3. _____ ( ) " " _____ 2015 г.

4. _____ ( ) " " _____ 2015 г.

5. _____ ( ) " " _____ 2015 г.

Приложение №2
к договору №24-95 от «20» 05 2015 г.

Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния

1. Адрес многоквартирного дома Молодежная 95
2. Серия, тип постройки 1-467
3. Год постройки 1983
4. Этажность 9
5. Количество квартир 61
6. Общая площадь многоквартирного дома 3547,6 м²
7. Общая площадь жилых помещений 3078,3 м²
8. Общая площадь нежилых помещений 549,4 м²
9. Год последнего комплексного капитального ремонта 0

Наименование элемента общего имущества	Параметры
Помещения и инженерные коммуникации общего пользования	
Помещения общего пользования	Количество 3231,1 м 2
Межквартирные лестничные площадки	Количество 36 м 2
Лестницы	Количество лестничных маршей 34 шт.
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт 2,00 шт.
Коридоры	Количество - шт.
Технические этажи	Площадь 1 420,80 м² Материал пола керамзит
Технические подвалы	Перечень инженерных коммуникаций, проходящих через подвал: 1. ###### 2. - 3. - 4. - 5. - Перечень установленного инженерного оборудования: 1. система отопления 2. ГВС 3. ХВС 4. электроснабжение 5. водоотведение
Кровля	Вид кровли (указать плоская, односкатная, двускатная, иное) Материал кровли лотковая-железобетонная Площадь кровли 1,36 м²
Двери	Количество дверей, ограждающих вход в помещения общего пользования 7 шт. из них: - деревянных 4 шт. - металлических 3 шт.
Окна	Количество окон, расположенных в помещениях общего пользования 36 шт.
Лифты и лифтовое оборудование	Количество 2 шт. В том числе грузовых: - шт.
Мусоропровод	Количество 2 шт. Количество загрузочных устройств 14 шт.
Водосточные желоба/водосточные трубы (ливневка)	Количество желобов - шт. Количество водосточных труб 2 шт. 72 м.
Светильники в местах общего пользования	Количество 73 шт.
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однотрубном исчислении: 1. 89 мм. 20 м. 2. 57 мм. 120 м. 3. 25 мм. 900 м. 4. 20 мм. 900 м. 5. - мм. - м.
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: - задвижек 50-14,80-2 шт. - вентилей 32-12 шт. - кранов 25-20,20-5 шт.

Бойлерные, (теплообменники)	Количество нет шт.
Элеваторные узлы	Количество 1 шт.
Радиаторы в местах общего пользования	Количество 18 шт.
Насосы подкачки воды	Количество - шт. Марка насоса: -
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 63 мм. 60 м. 2. 25 мм. 240 м. 3. 20 мм. 40 м. 4. - мм. - м. 5. - мм. - м.
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1. 63 мм. 60 м. 2. 40 мм. 60 м. 3. 32 мм. 240 м. 4. 25 мм. 240 м. 5. 20 мм. 40 м.
Задвижки, вентили, краны на системах водоснабжения	Количество: - задвижек 50-4 80-1 6 шт. - вентилей - шт. - кранов 32-18,25-8 шт.
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: 1. ТЭМ № 1065876 2. скб-40 № 527-12 3. Меркурий 230 № 14770248 14768115
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 100 мм. 320 м. 2. - мм. - м. 3. - мм. - м. 4. - мм. - м. 5. - мм. - м.
Иное оборудование	-
II. Земельный участок*	
Общая площадь	Земельного участка - га в том числе: 6 488.00 кв. м(18:26:030050:68)
Элементы благоустройства	Малые архитектурные формы (есть/нет) - если есть, перечислить: Ограждения - м. Скамейки - шт. Столы - шт.
Иные строения	1. - - шт. 2. - - шт. 3. - - шт. 3. - - шт. 3. - - шт.

* Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общедолевую собственность в соответствии с действующим законодательством

«Управляющий»:

Директор

_____ /В.Ю.Кузнецов/

«____» _____ 20_____ г.

м.п.

«Собственники»:

1. ___ _____

Подпись _____ / _____ / «____» _____ 20___ г.

2. _____

Подпись _____ / _____ / «____» _____ 20___ г.

3. _____

Приложение №1
к договору управления
№ 29-95 М от «20» 05 2015 г.

Список Собственников

Ф.И.О.	Номер квартиры	Площадь квартиры, кв.м.	Доля	Основание права собственности (свидетельство, договор, и др.)
		54,4	1/5	Свидетельство 18 АВ № 111667
		"	1/5	18 АВ № 111662
		"	1/5	18 АВ № 111668
		"	1/5	18 АВ № 111665
		"	1/5	18 АВ № 111663

«Управляющий»:

Директор

_____/В.Ю. Кузнецов/

«____» _____20____ г.

м.п.

«Собственники»:

1._____

Подпись_____/_____/ «____» _____ 20___ г.

2._____

Подпись_____/_____/ «____» _____ 20___ г.

3._____

Подпись_____/_____/ «____» _____ 20___ г.

4._____

Подпись_____/_____/ «____» _____ 20___ г.

5._____

Подпись_____/_____/ «____» _____ 20___ г.

Приложение №3
к договору управления
№24-95М от «20» 05 2015 г.

Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества

Границы эксплуатационной ответственности

Границей эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и квартирным являются:
- система электроснабжения - до вводных клемм индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, в случае отсутствия индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета до отключающих аппаратов одного жилого (нежилого) помещения;
- системы горячего и холодного водоснабжения - до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков;
- система отопления – прибор отопления, при наличии отключающих устройств до отключающих устройств, расположенных на ответвленных от стояков внутридомовой системы отопления либо на приборе учета;
- система канализации – до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе (до плоскости раструба тройника);
- строительные конструкции – внутренняя поверхность стен квартиры, оконные заполнения и входная дверь в квартиру;
- система газоснабжения – до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I	**Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов (за исключением текущего ремонта)**	
1	**Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов, подвалов и в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД:**	
фундамент	проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам;	2 раза в год
	проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;	2 раза в год
	поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;	2 раза в год
	при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;	по мере необходимости
	проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента;	2 раза в год
колонны, подвал	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;	2 раза в год
	контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоение защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год

	выявление разрушения или выпадения кирпичей, разрывов или выдергивания стальных связей и анкеров, повреждений кладки под опорами балок и перемычек, раздробления камня или смещения рядов кладки по горизонтальным швам в домах с кирпичными столбами;	2 раза в год
	выявление поражения гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, расслоения древесины, разрывов волокон древесины в домах с деревянными стойками;	2 раза в год
	контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ	2 раза в год
	проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений;	2 раза в год
	проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков;	2 раза в год
	принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;	2 раза в год
	контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них;	2 раза в год
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:**	
	проверка кровли на отсутствие протечек;	2 раза в год
	проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;	2 раза в год
	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;	2 раза в год
	проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;	2 раза в год
	проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;	2 раза в год
	контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;	2 раза в год
	осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;	2 раза в год
	проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;	2 раза в год
	проверка защитного окрасочного слоя металлических элементов, металлических креплений кровель;	2 раза в год
	проверка насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;	2 раза в год
	проверка пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель;	2 раза в год
	проверка антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;	2 раза в год
	разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
3	**Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен, перекрытий и покрытий, балок (ригелей) перекрытий и покрытий, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений многоквартирных домов:**	
стены	выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;	2 раза в год

	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;	2 раза в год
	выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней;	2 раза в год
	выявление в элементах деревянных конструкций рубленых, каркасных, брусчатых, сборно-щитовых и иных домов с деревянными стенами дефектов крепления, врубок, перекоса, скалывания, отклонения от вертикали, а также наличия в таких конструкциях участков, пораженных гнилью, дереворазрушающими грибками и жучками-точильщиками, с повышенной влажностью, с разрушением обшивки или штукатурки стен;	2 раза в год
	в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	по мере необходимости
перекрытия и покрытия, балки	выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;	2 раза в год
	выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;	2 раза в год
	выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;	2 раза в год
	выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов;	2 раза в год
перекрытия и покрытия, балки	выявление зыбкости перекрытия, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками-точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями;	2 раза в год
	проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;	2 раза в год
	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;	2 раза в год
	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;	2 раза в год
	выявление увлажнения и загнивания деревянных балок, нарушений утепления заделок балок в стены, разрывов или надрывов древесины около сучков и трещин в стыках на плоскости скалывания;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
лестницы	выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;	2 раза в год

	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;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
	проверка состояния штукатурного слоя металлических косоуров;	
	выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;	2 раза в год
	выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами;	2 раза в год
фасад	выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;	2 раза в год
	контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);	2 раза в год
	выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;	2 раза в год
	контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;	2 раза в год
	контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
перего-родки	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;	2 раза в год
	проверка звукоизоляции и огнезащиты;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
внутр. отделка	проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию	2 раза в год
пол	проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
окна и двери	проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	2 раза в год
	разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
II	**Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (за исключением текущего ремонта)**	
1	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:**	
	проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	2 раза в год
	при выявлении засоров - незамедлительное их устранение;	по мере необходимости
	чистка мусоросборной камеры и ее оборудования;	ежедневно
	промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	1 раз в квартал

	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	по мере необходимости
2	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:**	
	техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем;	2 раза в год
	контроль состояния, выявление причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;	2 раза в год
	проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них;	2 раза в год
	контроль состояния антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;	2 раза в год
	при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ;	2 раза в год
3	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания печей, каминов и очагов в многоквартирных домах:**	
	определение целостности конструкций и проверка работоспособности дымоходов печей, каминов и очагов;	
	очистка от сажи дымоходов и труб печей;	
	устранение завалов в дымовых каналах	
4	**Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:**	
	проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);	2 раза в год
	контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);	2 раза в год
	контроль состояния герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов;	2 раза в год
	контроль состояния элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;	2 раза в год
	переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;	2 раза в год
	очистка и промывка водонапорных баков;	2 раза в год
	проверка дворовых туалетов;	2 раза в год
5	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:**	
	испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
	удаление воздуха из системы отопления;	1 раз в год
	промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год
6	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:**	
	проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;	1 раз в 3 года
	проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;	1 раз в 6 месяцев
	техническое обслуживание силовых и осветительных установок, электрических установок лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;	ежемесячно

7	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме:**	
	техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме	1 раз в 3 года
8	**Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:**	
	организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;	постоянно
	обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);	1 раз в год, ремонт по мере необходимости
	обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);	1 сутки
	обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	по техническому регламенту, не менее 1 раз в год
III	**Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме**	
1	**Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:**	
	сухая уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	3 раза в неделю
	влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;	1 раз 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 месяц
	мытье окон;	2 раза в год
	очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов);	3 раза в неделю
	проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, подвалов, мусоропроводов.	1 раз в месяц
2	**Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный и теплый период года:**	
	очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;	постоянно
	сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см;	постоянно
	очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	постоянно
	очистка придомовой территории от наледи и льда;	постоянно
	очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	ежедневно
	уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	ежедневно
	подметание и уборка придомовой территории;	ежедневно
	уборка и выкашивание газонов;	1 раз в сезон
	прочистка ливневой канализации;	1 раз в год
3	**Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:**	
	вывоз твердых бытовых отходов;	ежедневно
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	постоянно

	вывоз твердых бытовых отходов;	не менее 1 раза в квартал
	организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	2 раза в год
	вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;	по мере заполнения, но не реже одного раза в полгода
4	**Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.**	**немедленно, в минимально допустимые сроки**
	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.	в соответствии с регламентом, не реже 2-х раз в год

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Управляющий»:
Директор

_____/В.Ю. Кузнецов/

«____» _____20__ г.

м.п.

«Собственники»:

1._____

_____

Подпись_____/_____/ «_____» _____ 20__ г.

2._____

_____

Подпись_____/_____/ «_____» _____ 20___ г.

3._____

_____

Подпись_____/_____/ «_____» _____ 20___ г.

4._____

_____

Подпись_____/_____/ «_____» _____ 20___ г.

5.

_____