

Договор управления многоквартирным домом

г. Магнитогорск

«___» _____ 2019 г.

ООО УК «ТЖХ г. Магнитогорска», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кузнецова Анатолия Анатольевича, действующего на основании Устава, а также лицензии и Собственники помещений, расположенных по адресу: г. Магнитогорск, в многоквартирном доме № ___ по _____, согласно реестра, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному выше адресу (протокол № ___ от _____), именуемые в дальнейшем - «Собственники», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Цель Договора

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2. Общие положения

2.1. В своей деятельности Управляющая организация и Собственники руководствуются Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, и иными действующими правилами и нормами в области жилищного законодательства РФ.

3. Предмет Договора

3.1. Собственники поручают, а Управляющая организация обязуется в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Местом исполнения договора является: _____.

3.2. Предоставление услуг по настоящему договору является встречным обязательством и обусловлено их оплатой со стороны собственников помещений за прошедшие расчетные периоды в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3. Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора, все другие договоры того же предмета, договоры управления, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считать прекратившими свое действие.

3.4. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, не предусмотренные настоящим договором (либо включенные в перечень работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты), выполняются за дополнительную оплату собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.5. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.6. Техническое состояние многоквартирного дома отражается в акте технического осмотра (Приложение № 2).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Управляющая организация обязана:

4.1.1. Управлять многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и действующим законодательством.

Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги и организовать проведение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонтам общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.3. Представлять интересы Собственников по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

4.1.4. 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, в сроки, предусмотренные действующим законодательством. По требованию Собственника знакомить его с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора.

4.1.5. Производить сбор платежей в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.6. Проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

4.1.7. Направлять Собственникам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

4.1.8. Производить ежемесячное начисление и сбор платежей собственников за выполнение работ и услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные ресурсы (холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

4.1.9. Рассматривать претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора.

4.1.10. Информировать Собственников путем размещения объявлений на информационных стендах, расположенных в ЖЭУ и в подъездах дома, а также через сайт об изменении тарифов, размера платы за ремонт и содержание общего имущества, за 30 дней до изменения.

4.1.11. Рассматривать претензии Собственников, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

4.1.12. На основании заявки Собственников направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственников.

4.1.13. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на входных группах в подъездах многоквартирного дома и опубликования на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

4.1.14. Предоставлять собственникам по их запросам информацию, касающуюся исполнения настоящего договора.

4.1.15. Оказывать Собственникам за дополнительную плату иные работы и услуги не входящие в предмет настоящего договора.

4.2. Управляющая организация вправе:

4.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием помещений в многоквартирном доме и придомовой территории, входящей в состав общего имущества многоквартирного дома, требовать от собственников помещений соблюдения Правил пользования жилыми помещениями, содержания многоквартирных домов и придомовых территорий, а также иных обязательных для собственников и пользователей многоквартирных домов санитарно-гигиенических, экологических, архитектурно-градостроительных, противопожарных и иных требований, в случае выявления нарушений принимать меры в рамках действующего законодательства РФ.

4.2.3. В целях оказания услуг и выполнения работ в рамках заключенного договора привлекать подрядные организации (самостоятельно проводить выбор подрядных, в т.ч. специализированных организаций), заключать договоры подряда, договоры на начисление платы и сбор денежных средств от населения, ведение регистрационного учета граждан и т.д., контролировать исполнение договорных обязательств.

4.2.3.1. Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственников многоквартирного дома.

4.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Взыскивать с Собственников в судебном порядке задолженность за оказанные услуги и выполненные работы.

4.2.6. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора (далее к концу каждого года действия Договора при заключении его на срок более года или его пролонгации) предложения к общему собранию собственников помещений по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников в принадлежащем им многоквартирном доме на основании предлагаемого собранию перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору.

4.2.8. По решению общего собрания собственников многоквартирного дома заключать договоры на сдачу в возмездное пользование помещений и конструкций многоквартирного дома, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. Собранные средства по заключенным договорам в размере 70% направлять на ремонт и обслуживание данного многоквартирного дома, 20 % НДС и 10 % остаются в распоряжении управляющей организации на возмещение расходов, связанных с заключением договоров.

4.2.9. Выносить на общее собрание Собственников помещений вопросы о необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг.

4.2.10. Приостанавливать и/или ограничивать подачу коммунальных услуг в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

4.3. Собственники обязаны:

(на основании Постановления Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г.):

4.3.1. Своевременно и в полном объеме производить оплату услуг и работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома, исходя из объема и перечня выполняемых работ и оказываемых услуг, а также за коммунальные ресурсы, потребляемые и используемые при содержании общего имущества многоквартирного дома.

4.3.2. Информировать Управляющую организацию по телефону 59-82-08 о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер оплаты услуг и исполнение работ по содержанию и ремонту дома, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

4.3.3. Допускать в жилые помещения многоквартирного дома только специалистов обслуживающей организации для устранения аварий, проведения технического осмотра санитарно-технического оборудования и инженерных сетей, а также для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, обеспечивать свободный доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей. За неисполнение данной обязанности наступает ответственность предусмотренная пунктом 6.4. настоящего договора.

4.3.4. Не допускать к ремонту инженерных сетей и оборудования дома посторонних лиц.

4.3.5. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования и придомовой территории многоквартирного дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

4.3.6. Не допускать выполнения в помещениях дома работ создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях с 22.00 часов до 7.00 часов.

4.3.7. Соблюдать следующие требования:

–использовать помещения в многоквартирном доме в соответствии с их назначением;

- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания имущества общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этих целей места;
- правила пожарной безопасности;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;
- не производить слив воды из системы и приборов отопления;
- не производить перенос инженерных сетей многоквартирного дома;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (не более 4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления;
- не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение собственника и их оплаты, без согласования с управляющей организацией;
- не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или его конструкций, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;
- при отсутствии собственника в помещении на период отпуска, командировки и т.п. сообщать контактные телефоны лиц, с которыми можно связаться в случае необходимости (например, при возникновении аварийной ситуации). Указанная информация будет являться конфиденциальной.

4.3.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

4.3.9. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на придомовой территории в местах, не предназначенных для этой цели.

4.3.10. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.3.11. Производить снятие показаний с приборов учета 18 числа текущего месяца и передавать их до 23 числа текущего месяца.

4.3.12. Предоставлять в ЖЭУ в течение 3 (трех) рабочих дней сведения об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, о проводимых с помещением сделках, приводящих к смене «Собственника».

4.4. Собственники имеют право:

4.4.1. Требовать от Управляющей организации обеспечения качественного и своевременного оказания услуг и выполнения работ при условии внесения причитающихся платежей в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

4.4.2. Подавать Управляющей организации свои предложения и замечания по качеству предоставления услуг и выполнения работ, требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета или снижения платежей в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

4.4.3. Участвовать в комиссиях по проверке заявлений и жалоб по качеству предоставляемых услуг, с последующим подписанием двухсторонних актов.

4.4.4. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

4.4.5. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по Договору.

4.4.6. В случае необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

4.4.7. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Магнитогорска, применительно к условиям Договора.

4.5. Собственникам запрещается:

4.5.1. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети (не более 4,5 кВт), дополнительные секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей организацией.

4.5.2. Осуществлять переустройство и перепланировку без уведомления с Управляющей организацией.

4.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным сетям или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета

4.5.4. Производить слив воды из системы и приборов отопления.

4.5.5. Совершать действия, связанные с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

4.5.6. Сбрасывать в систему канализации мусор и отходы, засоряющих ее.

4.5.7. Использовать мусоропровод для строительного и крупногабаритного мусора, сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

4.5.8. Производить и допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих

повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях с 22.00 часов до 7.00 часов.

4.5.9. Находиться в техническом подвале, техническом этаже и на крыше без разрешения Управляющей организации, кроме случаев оперативного решения вопросов аварийных ситуаций.

4.5.10. Содержать в помещении домашних животных с нарушением санитарно-гигиенических норм и правил.

5. Цена, порядок расчетов и внесение платы за содержание, управление и ремонт общего имущества Собственников многоквартирного дома и коммунальные ресурсы, потребляемые и используемые при содержании общего имущества многоквартирного дома

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов по содержанию, управлению, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долями в праве общей долевой собственности на это имущество.

5.2. Плата за услуги по содержанию, управлению и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанным в Приложении № 3. Плата за содержание, управление и ремонт жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого (нежилого) помещения и размера платы за 1 кв.м.

5.3. Размер платы услуг по содержанию, управлению и ремонту общего имущества многоквартирного дома на 1 кв.м. определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации.

5.4. Размер платы за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома (жилищные услуги) на момент заключения договора и до истечения первого календарного года устанавливается в размере 20,26 рублей за 1 кв. метр общей площади в месяц, в том числе:

-содержание и ремонт общего имущества – 14,22 руб.;

-содержание лифта - 4,48 руб.;

-содержание мусоропровода — 0,86 руб.;

-обслуживание внутрименового газового оборудования - 0,70 руб,

из них расходы на управление Управляющей организацией, осуществляемых в соответствии с настоящим договором, определяется в размере 17 % от вышеуказанного размера платы.

5.5. На каждый последующий календарный год в срок не позднее 30 календарных дней Управляющая организация направляет собственникам предложения об изменении размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества собственников многоквартирного дома. При их получении собственники обязаны с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества, путем проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, при условии:

5.5.1 Решение должно быть передано собственниками в Управляющую организацию не позднее 20 декабря текущего года. Если собственники до указанной выше даты не приняли решение об установлении размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома, то в таком случае применяется размер платы, установленный органом местного самоуправления на следующий год.

5.6.Собранные средства за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома, учитываются на счете дома и расходуются в соответствии с их целевым назначением.

5.7. Оплата Собственниками оказанных услуг, выполненных работ по Договору осуществляется на основании выставленных Управляющей организацией счет-квитанций.

5.8. Изменение размера платы за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

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 или вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. При принятии сторонами настоящего договора решения на общем собрании о проведении дополнительных работ, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также работ по содержанию, управлению и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренных настоящим договором и планом работ на текущий год, соответствующие работы производятся за дополнительную плату (оплата производится собственниками помещений многоквартирного дома). Данная стоимость включается в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

5.10. Ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца Управляющая организация направляет собственникам извещения (счет-квитанцию) с указанием суммы оплаты. Извещение (счет-квитанция) направляется Собственнику на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

5.11. Собственники обязаны оплатить сумму, указанную в извещении (счете-квитанции) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

В случае не полного внесения собственниками платежей, указанных в пункте 5.4. настоящего договора, в первоочередном порядке Управляющая организация погашает свои издержки по получению исполнения (включая судебные расходы), затем – пени, в оставшейся части – услуги содержания, управления и текущего обслуживания общего имущества МКД. На сумму недосбора платежей по дому, корректируется план ремонтных работ текущего года.

5.12. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты за выполняемые работы и оказываемые услуги устанавливаются Управляющей

организацией и доводятся до сведения Собственника в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

5.13. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за оказанные услуги и выполненные работы по Договору.

5.14. В случае, если Собственники своевременно не уведомили Управляющую организацию о смене собственника и не предоставили подтверждающие документы, то обязательства по договору сохраняются за Собственниками, с которым заключен договор, до дня предоставления им подтверждающих документов.

5.15. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

5.16. В цену договора не включаются денежные средства, полученные Управляющей организацией от собственников многоквартирного дома в составе платы за содержание, управление и ремонт общего имущества многоквартирного дома, на основании принятых собственниками решений общих собраний, предназначенных для создания резервов на ремонт общего имущества, проведение непредвиденных ремонтных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов, неучтенных настоящим договором.

5.17. В соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества...» прием платежей производится путем наличных и безналичных платежей через кассы ООО «ЕРКЦ», «КУБ» АО, «Единую систему город», «Сбербанк» (ПАО), АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПАО), почтовые отделения «Почты России» и иных местах, определенных Управляющей организацией.

5.18. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается согласно Правилам предоставления коммунальных ресурсов, утвержденным Постановлением Правительства № 354 от 06.05.2011 г. (далее по тексту — Правила), исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемом потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов и/или Правил новые тарифы и/или Правила применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов и Правил не требует внесения изменений в настоящий договор.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Управляющая организация несет ответственность в виде:

- возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственников помещений многоквартирного дома;
- возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по Договору.

6.3. При просрочке внесения либо неполном внесении платы за содержание, управление, текущий ремонт, а также за коммунальные ресурсы, собственники выплачивают Управляющей организации пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после установленного настоящим договором срока оплаты, по день фактического расчета включительно.

6.4. В случае не обеспечения доступа к инженерным сетям в помещении при возникновении аварии (аварийной ситуации), собственник несет полную ответственность, в том числе материальную, за все наступившие в результате этого неблагоприятные последствия, в том числе перед третьими лицами.

6.5. В случае если собственник помещения без полученного в установленном порядке согласования самостоятельно произведет установку систем внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, а также индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, Управляющая организация освобождается от ответственности за их эксплуатацию, устранение аварийных ситуаций и возмещения ущерба третьим лицам.

6.6. При повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего дома, по вине собственника и лиц, проживающих в квартире, собственник несет расходы по выполнению ремонтно-восстановительных работ. Факт повреждения указанных конструкций, сетей и оборудования собственником устанавливается комиссионно представителями собственника и Управляющей организации.

6.7. Собственник несет ответственность в соответствии с настоящим договором перед Управляющей организацией и третьими лицами за действия граждан, не зарегистрированных, но проживающих в квартире.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности за неисполнение работ и неоказание услуг вследствие несвоевременного выполнения собственниками помещений своих обязательств по настоящему договору, в том числе, в части оплаты жилищных и коммунальных услуг.

6.9. При неисполнении иных условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.10. Любая из сторон настоящего договора освобождается от ответственности за его нарушение, если такое нарушение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние, например: землетрясение, наводнение, пожар, ураган, а также забастовка, акты государственных органов, препятствующие выполнению настоящего договора. При наступлении указанных обстоятельств, каждая сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору.

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 Собственником и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Срок рассмотрения жалобы, претензии составляет 20 дней.

7.3. Стороны имеют право контроля над исполнением условий договора другой стороной.

Собственник осуществляет контроль над исполнением Договора лично либо через уполномоченного представителя посредством составления соответствующих актов при участии:

- в осмотрах состояния общего имущества
- в проверках технического состояния помещения, оборудования и другого общего имущества;
- в профилактическом осмотре кровель, подвалов и другого общего имущества с целью предложений по их ремонту;
- в приемке работ по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации;
- в приемке выполненных работ и оказанных услуг, связанных с исполнением обязанностей Управляющей организации по Договору.

7.4. Собственник дает свое согласие на обработку, распространение и дальнейшее использование информации, отнесенной Законом РФ № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» к персональным данным физического лица (в том числе информации о наличии и сумме задолженности по оплате жилищных услуг и передаче указанной информации третьим лицам), а также на передачу указанных данных в расчетно-кассовый центр и согласие по обмену информации по начислению и задолженности по телекоммуникациям.

7.5. Управляющая организация обеспечивает конфиденциальность и безопасность полученных персональных данных. Собственник согласен, что персональные данные Собственника могут передаваться третьим лицам, привлекаемым Управляющей организацией на основании договоров для исполнения обязательств по настоящему договору. Срок обработки персональных данных оканчивается одновременно со сроком действия настоящего Договора.

7.6. Настоящим Собственник соглашается на весь срок действия Договора на предоставление Управляющей организацией информации о не исполненных денежных обязательствах, информации о самом Собственнике, полученной при заключении настоящего Договора, равно как и его персональных данных, юридическим лицам, осуществляющим в соответствии с действующим законодательством формирование, обработку, хранение и выдачу информации об исполнении должником принятых на себя договорных обязательств лицам, осуществляющим от имени Управляющей организации взыскание с Собственника задолженности за Услуги, или лицам, которым передано право требования такой задолженности (поставщики коммунальных услуг).

7.7. Собственник дает согласие на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием сумм оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде без конверта.

7.8. В случае установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества по вине Управляющей организации (ввиду ненадлежащего содержания внутридомовых инженерных сетей, оборудования и пр.), Управляющая организация возмещает Собственнику причиненные этим убытки (производит перерасчет).

8. Форс-мажор

8.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

8.2. 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.

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

9. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора

9.1. Договор заключен на срок 5 (пять) лет. Начало действия Договора с «01» ноября 2019 года, в части предоставления коммунальных услуг не ранее даты заключения договора ресурсоснабжения с поставщиками коммунальных ресурсов.

9.2. Договор может быть расторгнут:

9.2.1. По инициативе Собственника в соответствии с действующим Законодательством Российской Федерации в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, аренды и т.п.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа.

- принятия общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позже чем за два месяца до прекращения Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания.

9.2.2. По соглашению сторон.

9.2.3. По решению суда.

9.2.4. В связи с окончанием срока действия договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

9.2.5. По обстоятельствам, предусмотренным разделом 9 настоящего Договора.

9.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его Действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

9.5. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна

уведомить органы исполнительной власти г. Магнитогорска для принятия ими соответствующих решений.

9.6. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (работ, услуг) во время действия Договора.

9.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

9.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, для каждой из сторон.

9.9. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение:

1. Состав общего имущества.
2. Акт технического осмотра.
3. Перечень работ и услуг.
4. Границы эксплуатационной ответственности.

10. Реквизиты Сторон

Управляющая организация:

ООО УК «ТЖХ г. Магнитогорска»
455038 г. Магнитогорск, ул. Советской Армии, д. 2
тел. 34-03-32
Р/сч. 40702810100000104428 в «Кредит Урал Банк» АО
ИНН 7456025822 КПП 745601001
ОГРН 1157456000932
Официальный сайт: ooouktgh.ru

Собственники, согласно реестра:

_____/ Кузнецов А. А./
МП

_____/_____/

**Состав
общего имущества многоквартирного дома**

I. Общие сведения о многоквартирном доме

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

АКТ
технического осмотра многоквартирного жилого дома по адресу

г. Магнитогорск

" ____ " _____ 201__ г.

1. Общие сведения

Год постройки _____ Материал стен _____

Количество подъездов _____ шт. Количество этажей _____ шт. Количество квартир _____ шт.

Наличие тех. этажа: да / нет.

Комиссия в составе представителей ООО УК «ТЖХ г. Магнитогорска»:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

и представителей собственников жилья многоквартирного жилого дома:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

произвела осмотр многоквартирного жилого дома по вышеуказанному адресу и отметила следующее:

2. Конструктивные элементы (результат осмотра)

Наименование оборудования	Оценка состояния, перечень необходимых и рекомендуемых работ.	Примечание
1. Строительные конструкции		
1.1. Кровля асбоцементная		
1.1.1. Материал покрытия		
1.1.2. Слуховые окна		
1.1.3. Стропила		
1.1.4. Водоотводящие устройства		
1.2. «Мягкая кровля»		
1.2.1. Материал покрытия		
1.2.2. Ливневая канализация		
2. Фасад		
1.2.1. Межпанельные швы		
1.2.2. Балконы		
1.2.3. Подъездные козырьки		
1.3. Фундамент		
1.3.1. Цоколь		
1.3.2. Отмостка		
2. Места общего пользования		
2.1. Лестничные клетки		
2.1.1. Входные двери		
2.1.2. Тамбурные двери		
2.1.3. Окна		
2.1.4. Перила		
2.1.5. Почтовые ящики		
2.1.6. Электрические шкафы		
2.2. Подвал		
2.2.1. Полы		
2.2.2. Стайки		
3. Инженерное оборудование		
3.1. Холодное водоснабжения		
3.1.1. Трубы розлива		

3.1.2. Трубы стояков		
3.1.3. Запорная арматура		
3.1.4. Прибор учета		
3.2. Горячее водоснабжение		
3.2.1. Трубы розлива		
3.2.2. Трубы стояков		
3.2.3. Запорная арматура		
3.2.4. Прибор учета		
3.3. Канализация		
3.3.1. Трубы в подвале		
3.3.2. Трубы стояков		
3.3.3. Флюгарки		
3.4. Система отопления		
3.4.1. Элеваторный узел _____ шт.		
3.4.2. Теплоизоляция труб		
3.4.3. Прибор учета		
3.4.4. Теплоизоляция труб на чердаке		
3.4.5. Трубы системы отопления		
3.4.6. Прибор учета		
3.5. Система электроснабжения		
3.5.1. Система дымоудаления		
3.5.2. Освещение подвалов		
3.5.3. Освещение лестничных клеток		
3.5.4. Освещение мест общего пользования		
3.5.4. ВРУ дома		
3.5.4. Прибор учета		
3.6. Лифты		
4. Благоустройство		
4.1. Тротуары		
4.2. Придомовые проезды		
4.3. Подходы к подъездам		
4.4. Заборы (ограждение)		
4.5. Лавочки		
4.6. Урны		
4.7. Зеленые насаждения		
4.8. Контейнерные площадки		

Выводы и предложения: _____

Подписи членов комиссии:

Представители
ООО УК «ТЖХ г. Магнитогорска»:

Представителей собственников жилья
многоквартирного жилого дома:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Кв. _____
Кв. _____
Кв. _____
Кв. _____

Примечание:

При обнаружении дефектов требующих ремонтных работ составляется дефектная ведомость и утверждается представителями комиссии. На основании дефектной ведомости составляется смета для решения вопроса о производстве ремонтных работ на общем собрании собственников жилья.

**ПЕРЕЧЕНЬ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ
ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ УСЛУГ И РАБОТ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАДЛЕЖАЩЕГО
СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГOKBAPТИРНОМ ДОМЕ,
(с мусоропроводом и лифтом, оборудованных в установленном порядке газовыми плитами)**

№ п/п	Наименование и состав работ	Периодичность
	1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и несущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;	<i>2 раза в год (весной и осенью)</i>
1.2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами (техподпольями): проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.	<i>2 раза в год</i>
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов: выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	<i>по необходимости, но не реже 2 раз в год</i>
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	<i>по необходимости, но не реже 2 раз в год</i>
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий; выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	<i>по необходимости, но не реже 2 раз в год</i>
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; осадочных и температурных швов, водоприменных воронок внутреннего водостока;	<i>по необходимости, но не реже 2 раз в квартал</i>

	<p>проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке;</p> <p>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;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;</p> <p>проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;</p> <p>проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;</p> <p>при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	
1.7.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:</p> <p>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;</p> <p>выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связи в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;</p> <p>выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам;</p> <p>при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;</p> <p>проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам;</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
1.8.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:</p> <p>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;</p> <p>выявление нарушений герметизации межблочных и межпанельных швов;</p> <p>контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;</p> <p>контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
1.9.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:</p> <p>выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов ; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
1.10.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
1.11.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов); при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
1.12.	<p>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:</p> <p>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;</p> <p>при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</p>	<p>по необходимости, но не реже 2 раз в год</p>
	<p>2. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.</p>	
2.1.	<p>Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:</p> <p>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);</p> <p>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и</p>	<p>постоянно, в соответствии с нормативными требованиями</p>

	водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	
2.2.	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; удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	<i>постоянно, в соответствии с нормативными требованиями</i>
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт осветительных установок, электрических установок лифтов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.	<i>постоянно, в соответствии с нормативными требованиями</i>
2.3.1	техническое обслуживание счетчиков электрической энергии	<i>1 раз в месяц</i>
2.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции многоквартирных домов: техническое обслуживание систем вентиляции,; устранение не плотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; проверка исправности ,контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	<i>по необходимости, но не реже 1 раза в месяц</i>
2.5.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	<i>круглосуточно</i>
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме (без учета внутриквартирного оборудования): организация проверки состояния системы внутридомового газового оборудования и ее отдельных элементов; организация технического обслуживания и ремонта систем контроля загазованности помещений; при выявлении нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях, - организация проведения работ по их устранению.	<i>по необходимости, но не реже 1 раза в 3 года</i>
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	<i>постоянно</i>
2.8.	Электронизмерительные работы по лифтам.	<i>1 раз в год</i>
2.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:	
2.9.1	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода;	<i>постоянно</i>
2.9.2.	Удаление мусора; Уборка мусороприемных камер; Влажное подметание пола мусороприемных камер;	<i>ежедневно</i>
2.9.3.	Чистка загрузочных клапанов стволов мусоропроводов;	<i>2 раза в месяц</i>
2.9.4	Устранение засоров;	<i>по мере необходимости</i>
2.9.5.	Промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;	<i>1 раз в месяц</i>
2.9.6.	Устранение неисправностей элементов мусоропроводов;	<i>по мере необходимости</i>
	3. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме	
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
3.1.1.	Подметание лестничных площадок и маршей;	<i>3 раза в неделю</i>
3.1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей;	<i>1 раз в месяц</i>
3.1.3.	Влажная протирка :почтовых ящиков, подоконников, отопительных приборов(радиаторов), перил лестниц, дверных ручек;	<i>1 раз в месяц</i>
3.1.4.	Обметание пыли с потолков;	<i>по мере необходимости</i>
3.1.5.	Мытье окон; Влажная протирка: стен, дверей, оконных решеток, доводчиков, плафонов на лестничных клетках, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств;	<i>1 раз в год</i>
3.1.6.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в	<i>по мере</i>

	многоквартирном доме;	<i>необходимости</i>
3.2.	Работы по содержанию(уборке) земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:	
3.2.1.	Подметание, сдвигание свежевыпавшего снега: с крылец подъездов, территорий подходов к подъездам жилых домов, пешеходных дорожек;	<i>ежедневно в дни снегопада</i>
3.2.2.	Транспортировка противогололедной смеси к месту подсыпки; Подсыпка территории противогололедной смесью;	<i>1 раз в сутки во время гололеда</i>
3.2.3.	Уборка придомовой территории в дни без снегопада;	<i>2 раза в неделю</i>
3.2.4.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, при их наличии);	<i>по мере необходимости</i>
3.2.5.	Очистка придомовой территории от наледи и льда;	<i>по мере необходимости</i>
3.2.6.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см. ;	<i>по мере необходимости</i>
3.2.7.	Очистка отмостки от снега;	<i>1 раз в год</i>
3.2.8.	Сдвигание снега и скола, сброшенного с крыши;	<i>по факту очистки кровли</i>
3.2.9.	Механизированная уборка свежевыпавшего снега с проезжей части дворов;	<i>по мере необходимости</i>
3.2.10	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов многоквартирных домов (при их наличии);	<i>по мере необходимости</i>
3.3.	Работы по содержанию(уборке) придомовой территории в теплый период года:	
3.3.1.	Подметание и уборка придомовой территории (усовершенствованное покрытие);	<i>2 раза в неделю</i>
3.3.2.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд; очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, при их наличии)	<i>по мере необходимости</i>
3.3.3.	Уборка газонов	<i>2 раза в неделю</i>
3.3.4.	Выкашивание газонов;	<i>2 раза в год</i>
3.3.5.	Погрузка мусора на автотранспорт вручную;	<i>по мере необходимости</i>
3.3.6.	Прочистка ливневой канализации;	<i>по мере необходимости</i>
3.3.7.	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов многоквартирных домов (при их наличии);	<i>по мере необходимости</i>
3.3.8.	Промывка урн, установленных возле подъездов многоквартирных домов (при их наличии);	<i>по мере необходимости</i>
3.3.9.	Уборка отмостки от мусора; Уборка приямков от мусора и грязи (при их наличии);	<i>2 раза в год</i>
	4. Прочие работы.	
4.1.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов:	
4.1.1	Вывоз твердых бытовых отходов; Уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;	<i>Ежедневно</i>
4.1.2	Вывоз крупногабаритных отходов	<i>2 раза в неделю</i>
4.1.3	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;	<i>по мере необходимости</i>
4.2.	Противопожарные мероприятия. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	<i>по мере необходимости</i>
	V. Услуги по управлению МКД.	
5.1.	Хранение и ведение документации по МКД	<i>в течении срока действия договора</i>
5.2.	Работа по взысканию задолженности за ЖКУ и использовании общего имущества МКД	<i>в течении срока действия договора</i>
5.3.	Меры по взысканию задолженности во внесудебном порядке: а) предъявление претензий; б) выезды по должникам; в) подготовка документов в судебные органы; г) подготовка документов для выполнения ограничения, либо приостановления доступа к коммунальным услугам в случае имеющейся задолженности за ЖКУ; д) привлечение к взысканию задолженности в качестве дополнительных ресурсов лиц, специализирующихся на взыскании долгов (коллекторские агентства); е) проведение выездных комиссий по вопросу погашение задолженности за ЖКУ с собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей; ж) составление соглашений по погашению задолженности за ЖКУ; з) отключение, подключение коммунальных услуг задолжникам;	<i>в течении срока действия договора</i>
5.4.	Меры по взысканию задолженности в судебном порядке и на стадии исполнительного производства: а) формирование и направление материалов в судебные органы; б) активное взаимодействие с ССП путем организации и осуществления дополнительных мероприятий, в т.ч. организации и совершение регулярных совместных рейдов по адресам должников с предоставлением транспорта УК, регулярное (не реже одного раза в месяц); в) своевременное осуществление мер, направленных на недопустимость незаконных действий, бездействия представителей ССП, нарушающих интересы общества и собственников МКД;	<i>в течении срока действия договора</i>

	г) предоставление информации судебным приставам о конкретных задолжниках (о имеющемся имуществе, о месте работы);	
5.5.	Прием Собственников помещений по вопросам пользования помещениями и общим имуществом многоквартирного дома и по иным вопросам.	<i>еженедельно по графику приема</i>
5.6.	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) от собственников помещений о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах.	<i>в сроки, установленные законодательством, договором</i>
5.7.	Уведомление об условиях договора на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД граждан и юридических лиц, приобретающих права владения на помещения в МКД, разъяснение отдельных условий договора	<i>в первый день обращения указанных лиц</i>
5.8.	Подготовка и проведение общих собраний собственников помещений: а) подготовка отчета о проделанной работе за отчетный период, о начислении и оплате за ЖКУ; б) предоставление предложений по обязательным и дополнительным работам по проведению текущего ремонта общего имущества МКД на основании осмотров, ведомостей дефектов, актов, смет, предписаний и т.д.; в) согласование объемов работ по текущему ремонту; г) согласование и заключение договора на обслуживание, содержание и ремонт общего имущества МКД;	<i>в порядке, определенном в договоре</i>
5.9.	Работа с ресурсоснабжающими организациями: а) постоянный контроль за выполнением обязательств ресурсоснабжающих организаций за качеством и сроком предоставления коммунальных услуг; б) снятие и передача в РКЦ показаний общедомовых приборов учета; в) проверка актов о покупке энергоресурсов с отчетами по снятию показаний с общедомовых приборов учета; г) в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, управляющая организация представляет интересы собственника в ресурсоснабжающих организациях и при необходимости в суде; д) Управляющая организация совместно с собственниками МКД, проводит все действия необходимые для выявления квартир, в которых проживают незарегистрированные граждане и отсутствуют индивидуальные приборы учета комм. ресурса и составлять соответствующие акты;	<i>в порядке, определенном в договоре</i>
5.10.	Работа с подрядными организациями по оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД: а) заключение договоров с подрядными организациями на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД; б) утверждение плана по проведению ремонтов общего имущества МКД; в) контроль за организацией, проведением, сроками и качеством выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД; г) приемка работ по ремонту общего имущества МКД с участием представителя совета дома или уполномоченного представителя;	<i>в течении срока действия договора</i>
5.11.	Подготовка предложений и документации о проведении капитального ремонта на основании протокола общего собрания собственников МКД: а) обоснование ремонта (о техническом состоянии МКД на основании осмотров, протокол замеров сопротивления изоляции и т.д.); б) подготовка проектно-сметной документации, определение стоимости работ; в) проведение экспертизы проектно-сметной документации; г) уточненный расчет остатка средств на кап. ремонт в доме, где будет проводиться капитальный ремонт, с учетом сбора платежей за ЖУ; д) подготовка документации на проведение конкурсов для определенного вида работ сторонними организациями; е) проведение конкурсов на проведение работ	<i>в течении срока действия договора</i>
5.12.	Работа с подрядными организациями по проведению капитального ремонта общего имущества МКД: а) заключение договоров с подрядными организациями на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества; б) утверждение плана по проведению капитального ремонта общего имущества МКД; в) контроль за организацией, проведением, сроками и качеством выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД; г) приемка работ по капитальному ремонту общего имущества МКД с участием представителя совета дома или уполномоченного представителя	<i>в течении срока действия договора</i>
5.13.	Разработка мероприятий по энергосбережению	<i>в течении срока действия договора</i>
5.14.	Работа по сдаче в пользование общего имущества МКД: а) заключение договора возмездного пользования имуществом, расчет платы; в) контроль за поступлением платы;	<i>в течении срока действия договора</i>
5.15.	Расчет начисления платы за содержание и ремонт общего имущества МКД	<i>в течении срока действия договора</i>
5.16.	Учет и регистрация проживающих в МКД	<i>в течении срока действия договора</i>

**Границы эксплуатационной ответственности
Управляющей организации**

№ п/п	Граница ответственности, принятая У.О.	Граница ответственности Собственников
1	Стояки горячего и холодного водоснабжения, запорно-регулирующая арматура, расположенные на ответвлениях от стояков	Ответвления от стояков горячего и холодного водоснабжения после запорно-регулирующей арматуры, сантехоборудование в квартире, полотенцесушители улучшенной модификации, имеющие запорную арматуру, установленные собственниками
2	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутри квартирные трубопроводы канализации от раструба или тройника общего стояка
3	Стояки системы отопления, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке	Ответвления от стояков системы отопления (после запорно-регулирующей арматуры) и приборы отопления
4	От выходных зажимов прибора учета на общедомовом вводном распределительном шкафу до входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении	От входных зажимов прибора учета электрической энергии в помещении и вся квартирная электропроводка, включая приборы освещения, распределительные коробки, выключатели, розетки