

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ
многоквартирным жилым домом**

Республика Коми, г. Усинск

« ____ » _____ 2015 г.

ООО Управляющая организация «СтройМастер», именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, в лице директора _____, действующей на основании Устава, с одной стороны,
и собственник(и) жилого помещения № _____, расположенного по адресу: _____ общей площадью _____ кв.м.:

1. _____ (Ф.И.О.), размер доли _____
2. _____ (Ф.И.О.), размер доли _____
3. _____ (Ф.И.О.), размер доли _____
4. _____ (Ф.И.О.), размер доли _____

именуемый (ые) в дальнейшем **«Собственник»**,
при совместном упоминании **«Стороны»**, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Протокол № _____ от _____), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения.

1.1. Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего содержания, ремонта его общего имущества, инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования общим имуществом дома, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

1.2. В соответствии с настоящим договором Собственник поручает, а Управляющая организация принимает на себя обязательство в течение согласованного срока за плату выполнять работы и оказывать услуги по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме, предоставлению коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого осуществляются работы по содержанию и текущему ремонту определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и указан в Приложении № 2 к договору.

1.4. Работы по содержанию и ремонту общего имущества, не предусмотренные настоящим договором (либо включенные в перечень работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты – Приложение № 5), выполняются за дополнительную оплату собственниками помещений в многоквартирном доме.

1.5. Характеристика многоквартирного дома на момент заключения договора приводится в Приложении № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. 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.

1.7. Стороны подтверждают, что с момента подписания сторонами настоящего договора, все другие договоры того же предмета, договоры управления, договоры на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключенные между сторонами настоящего договора и третьими лицами ранее, считаются прекратившими свое действие.

1.8. Местом исполнения договора является место нахождения многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Усинск, ул. _____, д. _____.

2. Порядок взаимодействия Собственников помещений и Управляющей организации при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом.

2.1. В своей деятельности Управляющая организация и Собственники обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами гражданского и иного законодательства, а также предписаниями контролирующих и надзорных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или Управляющей организации.

2.2. При исполнении договора управления стороны обеспечивают соблюдение требований:

- Постановления 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 текущий 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»;
- Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановления Правительства РФ № 25 от 21.01.2006 г. «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- Постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановления Правительства РФ от 14.05.2013 г. № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования»;
- Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
- иными действующими законами, постановлениями, правилами и нормами в области жилищного законодательства Российской Федерации.

В случае принятия законов, иных нормативно-правовых актов, изменяющих условия настоящего договора, в том числе в области предоставления коммунальных услуг гражданам, к отношениям Сторон применяются нормы действующего законодательства РФ (с учетом изменений) без внесения соответствующих изменений в настоящий договор.

2.3. Собственники помещений в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления многоквартирным домом определяют уполномоченных лиц и доводят соответствующую информацию до сведения Управляющей организации с указанием таких лиц, их контактных телефонах, сроке действия полномочий. Полномочия указанных лиц подтверждаются копией протокола общего собрания собственников.

2.4. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2.5. В течение срока действия договора Управляющая организация вправе созывать и проводить общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющая организация не вправе отказать по обращению собственников в созыве внеочередного общего собрания собственников с компенсацией ей соответствующих расходов за счет собственников – инициаторов таких собраний. Решения собственников для голосования (бюллетени) подлежат хранению в течение шести месяцев с даты составления протокола, после чего могут быть уничтожены с составлением соответствующего акта об уничтожении.

2.6. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год путем размещения указанного отчета на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома и опубликования на сайтах Реформа ЖКХ (reformagkh.ru) и Сайт жилищно-коммунального хозяйства МО ГО «Усинск» (usinskgh.ru) в сети Интернет.

3. Порядок осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом

3.1. Порядок выполнения работ и оказания услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, носящих регулярный характер их выполнения (оказания) в течение всего срока действия договора.

3.1.1. Управление многоквартирным домом включает в себя:

- прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных, связанных с управлением домом документов, а так же их актуализация и восстановление (при необходимости);
- сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а так же о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);
- подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта;
- организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, в том числе определение способа оказания услуг и выполнения работ, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ,

выбор исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам коммунальных услуг, заключение иных договоров, направленных на достижение целей управления многоквартирным домом, обеспечение комфортности и безопасности проживания в доме;

- осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, в том числе документальное оформление приемки таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

- организация работ по обследованию жилого дома с целью определения его технической готовности к эксплуатации (в том числе сезонной), пригодности для проживания, необходимости проведения текущего и капитального ремонта;

- круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание;

- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества;

- взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

- организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и коммунальные услуги, в том числе начисление обязательных платежей, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, оформление платежных документов и направление их Собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

- осуществление Управляющей организацией расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме;

- подготовка документов на ведение регистрационного учета граждан, выдачу справок для проживающих по месту требования и т.п. (в том числе путем заключения агентского договора расчетно-кассовым центром);

- ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

- предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом в соответствии с условиями, установленными настоящим договором;

- раскрытие информации о деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме; обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ;

- организацию проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.2. Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

- санитарное содержание (уборку мест общего пользования, придомовых территорий согласно плана границ земельного участка, дератизацию и дезинсекцию мест общего пользования);

- противопожарные мероприятия;

- уход за элементами внешнего благоустройства;

- сбор, вывоз и утилизацию твердых бытовых отходов;

- техническое обслуживание жилого дома (проведение частичных осмотров элементов жилого дома, устранение мелких неисправностей, выявленных в ходе проведения частичных осмотров, а также по заявкам населения);

- техническое обслуживание, техническое освидетельствование и диагностическое освидетельствование лифтов;

- обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа (осмотры, техническое обслуживание, поверка коллективных приборов учета и т.д.);

- выполнение работ по устранению аварийных ситуаций.

- осуществление исполнения других обязанностей, вытекающих из настоящего договора.

3.1.3. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома включает в себя комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей, восстановления работоспособности элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного жилого дома.

3.2. Порядок организации выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества.

3.2.1. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются региональным оператором или Управляющей организацией по отдельному договору, заключаемому с собственниками помещений. В период после начала реализации региональной программы капитального ремонта, принятой в порядке, установленном в ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации, такой

договор заключается собственниками с региональным оператором в соответствии с ч. 1 ст. 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, а с Управляющей организацией – относительно видов и объемов работ, определяемых в зависимости от принятия собственниками помещений решения о способе формирования фонда капитального ремонта:

- **при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора** – по всем видам и объемам работ, включенным и не включенным в региональную программу капитального ремонта и оплачиваемых за счет взносов на капитальный ремонт;

- **при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:**

- по видам и объемам работ, включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения об их досрочном выполнении и о внесении дополнительных взносов для оплаты указанных работ, услуг (далее – дополнительных взносов на капитальный ремонт) Управляющей организации, в том числе с последующим зачетом взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых региональному оператору;

- по видам и объемам работ, не включенным в региональную программу капитального ремонта, в случае принятия собственниками помещений решения о выполнении таких работ и о внесении дополнительных взносов на капитальный ремонт Управляющей организации.

Необходимость проведения непредвиденных неотложных работ по капитальному ремонту определяется Управляющей организацией, о чем Управляющая организация незамедлительно уведомляет уполномоченное лицо и собственников помещений. В указанном случае собственники помещений обязаны заключить с Управляющей организацией договор не позднее двух месяцев после выполнения Управляющей организацией таких работ, в том числе с условием последующей их оплаты.

3.2.2. Управляющая организация представляет собственникам помещений предложения о необходимом перечне и об объемах услуг и работ по капитальному ремонту, их стоимости, сроках начала их выполнения, о порядке и об источниках их финансирования, о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, а также другие предложения, связанные с проведением работ по капитальному ремонту, кроме случаев, когда такие предложения собственникам представляет региональный оператор.

3.2.3. При формировании собственниками помещений фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и проведении работ по капитальному ремонту региональным оператором с учетом решения общего собрания собственников, Управляющая организация участвует в приемке таких работ, услуг, в том числе путем подписания от имени собственников акта о приемке оказанных услуг, выполненных работ.

3.2.4. Собственники принимают решение о проведении капитального ремонта по предложениям Управляющей организации, регионального оператора или собственной инициативе в любое время.

3.2.5. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта в срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации, или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

3.3. Порядок предоставления и учет потребления коммунальных услуг.

3.3.1. Управляющая организация предоставляет собственникам помещений и потребителям следующие коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение, путем заключения Управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями. В случае отказа ресурсоснабжающей организацией в заключении такого договора Управляющая организация уведомляет собственников помещений о причинах такого отказа и обязана принять все зависящие от неё меры для заключения указанного договора. В случае расторжения заключённого договора с ресурсоснабжающей организацией в одностороннем порядке Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений в многоквартирном доме путем размещения соответствующей информации на информационных стендах в подъездах.

3.3.2. Условия предоставления собственникам помещений и потребителям коммунальных услуг определяются в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.3. В соответствии с пунктом 14 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному Управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

4. Права и обязанности сторон по договору.

4.1. Управляющая организация обязуется:

4.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и действующим законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений.

4.1.2. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственника помещения или потребителя в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, в том числе обеспечить оперативное выполнение

работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче имущества собственников и пользователей помещений.

4.1.3. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим договором, уведомлять собственников о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) дома.

4.1.4. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации в средствах массовой информации либо на информационных стендах (досках) в доме.

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

4.1.6. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.1.7. Осуществлять контроль за объемом и качеством коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями, а также участвовать совместно с исполнителями коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) в снятии и передаче в расчетно-кассовый центр показаний общедомовых приборов учета. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в целях решения всех возникающих вопросов, управляющая организация обязуется представлять интересы собственника в ресурсоснабжающих организациях.

4.1.8. Управляющая организация обязуется рассматривать жалобы и претензии Собственника в срок, установленный действующим законодательством РФ.

4.2. Управляющая организация имеет право:

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

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

4.2.3. Ограничить или приостановить выполнение работ, регулировать очередность, сроки и объемы предоставляемых услуг и выполняемых работ с учетом уровня платежей собственников многоквартирного дома. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

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

4.2.5. Требовать внесения платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с выставленными платежными документами. В случаях нарушения сроков внесения платы по настоящему договору требовать уплаты пеней.

4.2.6. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником помещения и (или) потребителем время представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и для выполнения всех необходимых ремонтных работ.

4.2.7. Требовать от собственника помещения и (или) потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в том числе в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб).

4.2.8. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающих организаций, а также иных лиц, уступку прав требования к собственникам (потребителям), имеющим задолженность по оплате соответствующих коммунальных услуг.

4.2.9. При непредставлении Собственником показаний индивидуальных приборов учета в течение трех календарных месяцев подряд Управляющая организация вправе произвести проверку состояния установленных и введенных в эксплуатацию индивидуальных приборов учета, факта их наличия или отсутствия и произвести снятие их показаний.

4.2.10. Управляющая организация вправе размещать информацию в кабинах пассажирских лифтов.

4.3. Собственник имеет право:

4.3.1. 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.

4.3.2. Подавать Управляющей организации свои предложения и замечания по поводу качества 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.

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

4.3.4. Обращаться в органы государственного надзора и контроля и иные независимые организации с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ и оказанных услуг действующим нормам и правилам.

4.4. Собственник обязан:

4.4.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату по настоящему договору.

4.4.2. Информировать Управляющую организацию по телефону 21-2-38 и диспетчерскую службу по телефону 25-5-50 о неисправностях в инженерных внутриквартирных коммуникациях и коммуникациях дома, приборов учета, сантехнического оборудования, о других факторах, влияющих на нормальную жизнедеятельность многоквартирного дома, на размер платы по содержанию и текущему ремонту дома и коммунальные услуги, немедленно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

4.4.3. Допускать в жилые помещения многоквартирного дома только специалистов обслуживающей организации для устранения аварий, проведения технического осмотра внутриквартирных коммуникаций и сантехнического оборудования, составления акта обследования, обеспечивать свободный доступ к ремонтируемым (заменяемым) коммуникациям и оборудованию, допускать специалистов для проведения инструктажей, осмотра санитарно-технического оборудования и инженерных сетей, а также для осмотра и проверки индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов.

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

4.4.5. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования многоквартирного дома. Загрязнения указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

4.4.6. Не допускать выполнения в помещениях дома работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях. В соответствии с п.2 ст.4 Закона РК от 30.12.2003 № 95-РЗ «Об административной ответственности в Республике Коми» с 22.00 часов до 7.00 часов соблюдать тишину.

4.4.7. 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;
- 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, 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 совершения 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.

4.4.8. Участвовать в планировании работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

4.4.9. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

4.4.10. Собственники помещений, предоставляющие помещения гражданам или юридическим лицам в найм (социальный найм), в аренду или в пользование обязаны информировать пользователей помещений об условиях управления многоквартирным домом и об обязанностях потребителей перед Управляющей организацией с обязательным уведомлением Управляющей организации путем передачи сведений о гражданах, пользующихся помещением и членах их семей (сведения о юридическом лице), в течение 10 рабочих дней с даты произошедших изменений.

4.4.11. Собственники обязуются передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов ежемесячно в срок до 25 числа месяца в расчетно-кассовый центр (ООО «Усинский городской информационный центр») любым удобным способом, в том числе по телефонам: 43-8-74, 43-0-86 или указанием соответствующей информации на сайте ООО «Усинский городской информационный центр» - ugic.ru.

4.5. Собственникам помещений запрещается:

4.5.1. Производить перепланировку, переоборудование помещений без предварительного разрешения,

получаемого в установленном законодательством РФ порядке.

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

4.5.3. Без письменного разрешения Управляющей организации производить переоборудование, расширение и прокладку инженерных сетей и оборудования, прокладку кабельных и иных коммуникационных сетей, линий и оборудования.

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

5. Порядок определения цены договора и размера платы по договору.

5.1. Цена договора определяется исходя из стоимости выполненных работ, оказанных услуг, из числа включенных в план работ (услуг), а также из стоимости предоставленных коммунальных услуг и стоимости оказанных иных работ (услуг) по договору.

5.2. Стоимость выполненных работ, оказанных услуг из числа, включенных в план работ (услуг) определяется Управляющей организацией исходя из:

- планово-договорной стоимости работ, услуг, включенных в Перечень работ (услуг), с учетом ее изменения при несвоевременном, неполном или некачественном выполнении работ, оказании услуг соразмерно уменьшению платы за содержание и ремонт жилого помещения, производимому в соответствии с законодательством;

- исходя из стоимости выполненных Управляющей организацией непредвиденных работ, определяемой из суммы понесенных ею расходов на выполнение таких работ с учетом уплачиваемых Управляющей организацией налогов, в соответствии с применяемой ею системой налогообложения.

Определенная в соответствии с настоящим пунктом стоимость выполненных работ, оказанных услуг отражается в отчете об оказанных услугах, выполненных работах.

5.3. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

5.4. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** устанавливается для собственников жилых и нежилых помещений в каждом году действия договора соразмерно планово-договорной стоимости работ и услуг в расчете на 1 кв.м общей площади помещений в месяц.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на 2015 год в размере _____ руб. за один кв. метр общей площади в месяц.

Размер платы определяется на основании экономически обоснованных расчетов с учетом минимального перечня работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

5.5. Общая площадь помещения определяется как сумма площадей всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (кухня, ванная комната, душевая, туалет, передние и внутриквартирные коридоры, кладовые, хозяйственные встроенные шкафы), за исключением неотапливаемых балконов, лоджий.

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

5.7. Плата за жилищные услуги (содержание и текущий ремонт) на каждый последующий календарный год определяется на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации. Если собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт, либо не провели общее собрание по указанному вопросу, применяется плата, определенная Управляющей организацией путем индексации на индекс (уровень) инфляции по Российской Федерации, который устанавливается на каждый предстоящий год при утверждении федерального бюджета на соответствующий финансовый год.

5.8. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию 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».

5.9. **Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления

коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти Республики Коми в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти Республики Коми.

5.10. Изменение размера платы при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

5.11. Плата за непредвиденные работы, не учтенные договором.

При принятии Собственниками решения на общем собрании о проведении дополнительных работ, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а так же работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не предусмотренных настоящим договором и планом работ на текущий год, соответствующие работы производятся за дополнительную плату. Данная стоимость включается отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

В случае возникновения необходимости проведения дополнительных работ, в том числе капитального характера, не предусмотренных планом работ на текущий год, и работ, вызванных необходимостью их проведения в целях обеспечения безопасности проживания граждан, при условии, что необходимость таких работ не могла быть разумно предвидена, Управляющая организация уведомляет Собственников о необходимости принять решение о проведении данных работ. В случае не принятия решения Собственниками Управляющая организация по своему усмотрению вправе:

- самостоятельно принять решение о проведении работ неотложного характера за счет платы на содержание и ремонт общего имущества, путем корректировки плана работ на текущий год;

- провести работы неотложного характера с последующим возмещением Собственником таких затрат путем включения отдельной строкой в извещение (счет-квитанцию) на оплату жилищных услуг.

После проведения работ, вызванных крайней необходимостью, Управляющая организация обязана предоставить Собственникам отчет о проделанной работе и ее стоимости.

5.12. **Минимальный размер взноса на капитальный ремонт** и период, на который он утверждается, устанавливаются нормативным правовым актом Республики Коми.

6. Порядок внесения платы по договору.

6.1. В соответствии со ст. 155 Жилищного кодекса РФ ежемесячно в срок до 1 числа месяца следующего за истекшим месяцем Управляющая организация через расчетно-кассовый центр 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).

6.2. Собственники обязаны оплатить сумму, указанную в извещении (счете-квитанции) в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим. Лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

6.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, плата за коммунальные услуги, а так же плата за дополнительные виды работ вносится в Управляющую организацию, в том числе через платежных агентов.

6.4. При формировании Фонда капитального ремонта на счете регионального оператора взносы на капитальный ремонт вносятся на счет регионального оператора.

6.5. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений и наниматели жилых помещений по договорам социального найма в данном доме вносят плату за все коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений и нанимателями жилых помещений своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией.

6.6. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт. При временном отсутствии граждан в жилом помещении внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

6.7. 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 в отделениях уполномоченных банков или почтовых отделениях ОАО «Почта России» в г. Усинске, расчетно-кассовом центре, а так же иных местах, определенных Управляющей организацией.

7. Порядок осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией

обязательств по договору.

7.1 Собственник осуществляет контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по выполнению работ по управлению многоквартирным домом.

7.2. Управляющая организация на основании письменного запроса предоставляет Собственнику информацию, связанную с исполнением настоящего договора.

8. Ответственность сторон.

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

8.2. 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.

8.3. Собственник несет ответственность в виде:

- при просрочке внесения либо неполном внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги собственники выплачивают Управляющей организации пени от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки.

- в случае необеспечения 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.

- 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.

- при повреждении строительных конструкций, сетей и инженерного оборудования, общих для всего здания, 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.

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

8.4. 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 услуг.

8.5. 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 ни предвидеть, ни 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.

9. Сроки действия настоящего договора, порядок изменения и расторжения.

9.1. Настоящий договор заключается сроком на **2 года**, вступает в силу **«01» апреля 2015 года** и действует по **«31» марта 2017 года**.

9.2. Управляющая организация приступает к выполнению работ, оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также к осуществлению иной деятельности – с даты начала управления многоквартирным домом, а к предоставлению коммунальных услуг – с даты начала поставки каждого вида коммунальных ресурсов, определяемой в договорах о приобретении коммунальных ресурсов, заключенных Управляющей организацией с каждой из ресурсоснабжающих организаций, но не ранее даты начала управления многоквартирным домом. О дате начала управления многоквартирным домом и дате начала предоставления каждого вида коммунальных услуг по договору Управляющая организация уведомляет Собственников (потребителей) путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) в подъездах многоквартирного дома.

9.3. При отсутствии уведомления одной из Сторон о прекращении настоящего договора по окончании срока его

действия за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9.4. Изменение или расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации.

9.5. При досрочном расторжении настоящего договора в связи с принятием собственниками решения о расторжении договора управления, о выборе иной Управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным жилым домом, собственники обязаны возместить Управляющей организации убытки, связанные с расторжением настоящего договора, в установленном гражданским законодательством Российской Федерации порядке. Собственники обязуются уведомить Управляющую организацию о расторжении договора управления не менее чем за два месяца до даты расторжения договора.

9.6. Настоящий договор не прекращает своего действия в случае изменения организационно-правовой формы Управляющей организации.

9.7. Расторжение или прекращение настоящего договора не означает прекращения обязательств собственников по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора, если такие обязательства собственников на момент расторжения или прекращения настоящего договора не выполнены.

9.8. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, в том числе и в случае, когда неполное внесение платы по договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия договора, в том числе исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающих организация. Под таким неполным внесением платы по договору признается случай, когда суммарный размер задолженности лиц, обязанных вносить плату по договору, по её внесению за последние 12 календарных месяцев превышает определенную в соответствии с договором цену договора за один месяц.

9.9. При принятии Управляющей организацией решения об одностороннем отказе от исполнения договора, Управляющая организация уведомляет об этом собственников помещений не менее чем за два месяца до даты расторжения договора путем указания на свое решение в платежных документах, направляемых собственникам помещений и размещения соответствующей информации на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

10. Порядок урегулирования споров и разногласий

10.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых на себя по настоящему договору, могут быть урегулированы путем переговоров. В случае, если споры и разногласия, возникшие при исполнении договора управления, не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке.

11. Особые условия

11.1. Управляющая организация в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, владеющих (пользующихся) помещениями в многоквартирном доме. 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.

11.2. Собственник дает свое согласие на заключение Управляющей организацией агентского договора с расчетно-кассовым центром (Агентом) на начисление платы за содержание и ремонт жилого помещения, сбор и перечисление денежных средств по оплате жилищных услуг на расчетный счет Управляющей организации, ведение регистрационного учета граждан и пр., а так же на доставку извещения (счет-квитанции) с указанием суммы оплаты на бумажном носителе путем помещения в почтовый ящик Собственника в открытом виде (без конверта).

11.3. Собственник поручает Управляющей организации осуществлять контроль за объемом и качеством коммунальных услуг, с правом требования от ресурсоснабжающих организаций всей необходимой для этих целей информации и документов (в том числе для произведения перерасчетов при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность). В этих целях Управляющая организация наделяется полномочиями участвовать в комиссиях для установления факта и причин предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, с правом подписи соответствующих актов и иных необходимых документов. Управляющая организация вправе участвовать совместно с исполнителями коммунальных услуг (ресурсоснабжающими организациями) в снятии и передаче в расчетно-кассовый центр показаний общедомовых приборов учета.

11.4. Информация от управляющей организации размещается на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

11.5. Сообщения о проведении общих собраний собственников помещений размещаются на информационных стендах (досках) в подъездах многоквартирного дома.

11.6. Право собственности на твердые бытовые отходы (отходы потребления, образующиеся у населения, в том числе при приготовлении пищи, уборке и ремонте жилых помещений, содержании придомовых территорий и мест общего пользования, содержании в жилых помещениях домашних животных и птиц, а также устаревшие, пришедшие в негодность предметы домашнего обихода), образуемые собственниками (пользователями) помещений не переходит к управляющей организации, а остается у собственников (пользователей) помещений многоквартирного дома.

12. Заключительные положения

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, Республики Коми, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

12.2. Недействительность одного или нескольких условий настоящего договора не влечет его недействительности в целом.

12.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

12.4. **Номера телефонов Аварийных служб, обслуживающих МКД:**

диспетчерская служба: **45-1-28, 25-5-50**

обслуживание лифтов — **42-3-56.**

12.5. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Характеристика многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2 – Состав общего имущества многоквартирного дома и характеристика его технического состояния.

Приложение № 3 – Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

Приложение № 4 – Перечень работ, выполняемых за счет дополнительной оплаты.

Приложение № 5 – Периодичность выполнения работ по текущему ремонту общего имущества.

13. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:

169711, Республика Коми, г. Усинск, ул. Парковая, д. 7

ОГРН 1091106000655

ИНН/КПП 1106025504/110601001

БИК 048723755

р/с 40702810200010000420

к/с 30101810400000000755

в ФКБ «Роспромбанк» (ООО) в г. Усинске

ОКВЭД 70.32.1

Телефон (82144) 21-2-38, 42-9-52

e-mail: uk_strojmaster@mail.ru

сайт в сети Интернет: <http://usinskgh.ru/> «Сайт жилищно-коммунального хозяйства» МО ГО «Усинск»,

Реформа ЖКХ - reformagkh.ru

Директор _____

Перечень работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
(в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013г.
«О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания»)

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения
<p>А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений многоквартирных жилых домов в местах общего пользования</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации. 2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения. 3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств. 4. Прочистка канализационного лежачка. 5. Проверка исправности канализационных вытяжек. 6. Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах. 7. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов. <p>Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-летний период</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ремонт внутренних водостоков. 2. Снятие пружин на входных дверях. 3. Консервация системы центрального отопления. 4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок. 5. Ремонт просевших отмосток. 6. Замена разбитых стекол окон (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях). 7. Утепление чердачных перекрытий. 8. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях. 9. Укрепление и ремонт парапетных ограждений. 10. Проверка исправности слуховых окон. 11. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках. 12. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления. 13. Утепление и прочистка дымоventилиационных каналов. 14. Укрепление флагодержателей. 15. Проверка состояния продухов в цоколях зданий. 16. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов. 17. Ремонт и укрепление входных дверей (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях). <p>В. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах. 2. Уплотнение сгонов. 3. Регулировка и ремонт трехходового крана. 4. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках. 5. Укрепление трубопроводов. 6. Проверка канализационных вытяжек. 7. Мелкий ремонт изоляции. 	<p>В течение года в соответствии с планом мероприятий</p> <p>В соответствии с планом мероприятий</p> <p>В соответствии с планом мероприятий на основании общих осмотров.</p>

8. Смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
9. Устранение мелких неисправностей электропроводки (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях).
10. Смена (исправление) выключателей (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях).

Г. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. Регулировка и наладка систем вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
7. Удаление с крыш снега и наледей.
8. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
9. Уборка и очистка придомовой территории согласно плана границ земельного участка.
10. Сбор и вывоз ТБО.
11. Техническое обслуживание лифтового хозяйства.
12. Техническое обслуживание ВДГО (за исключением внутриквартирного газового оборудования).
13. Проведение дератизации и дезинфекции.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их грузочных клапанов.
15. Влажное подметание лестничных клеток до почтовых ящиков 6 раз в неделю.
16. Влажное подметание лестничных клеток выше почтовых ящиков 1 раз в неделю.
17. Техническое обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.

В жилых и подсобных помещениях квартир, а также в нежилых помещениях, работы выполняются Собственниками квартир (нежилых помещений).

Д. Уборка придомовых территорий (согласно границ земельного участка).

1. Уборка территории в летний и зимний период (подметание территории, очистка от снега, посыпка в зимний период песком или песчано-соляной смесью, очистка от наледи и льда).
2. Очистка урн от мусора.
3. Уборка газонов.
4. Уборка контейнерных площадок.

Ж. Обслуживание мусоропроводов.

1. Профилактический осмотр мусоропроводов.
2. Удаление мусора из мусороприемных камер.
3. Уборка мусороприемных камер и грузочных клапанов мусоропроводов.
4. Мойка мусоросборников и нижней части ствола мусоропровода.
5. Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода.
6. Устранение засоров мусоропроводов.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

В соответствии с планом мероприятий на основании общих осмотров.

Приложение № 4

Приложение № 4

В соответствии с планом мероприятий на основании общих осмотров.

1. Фундамент

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, частичный ремонт фасадов.

3. Перекрытия

Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин, укрепление.

4. Крыши

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнение (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях).

6. Лестницы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

7. Полы

Замена, восстановление отдельных участков (в подъездах, технических и вспомогательных помещениях).

8. Внутренняя отделка

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

9. Центральное отопление

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.

10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях, за исключением внутриквартирного оборудования.

11. Электроснабжение и электротехнические устройства

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов.

12. Вентиляция

Замена и восстановление работоспособности

внутридомовой системы вентиляции.

13. Мусоропроводы

Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств, мусороприемных камер.

14. Специальные общедомовые технические устройства

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств (лифтов), выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.

15. Внешнее благоустройство

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Директор ООО УО «СтройМастер»

Периодичность работ и услуг

СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	
Влажное подметание лестничных площадок и маршей до почтовых ящиков	ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше почтовых ящиков	1 раз в неделю
Мытье лестничных площадок и маршей до почтовых ящиков	1 раз в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше почтовых ящиков	1 раз в год
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная уборка стен	1 раз в год
Влажная протирка дверей	1 раз в год
Влажная протирка подоконников	1 раз в год
Влажная протирка шкафов для щитов и слаботочных устройств	1 раз в год
Влажная протирка почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка приборов (радиаторов) отопительных	1 раз в год
Влажная протирка перил	1 раз в год
Влажная протирка плафонов	1 раз в год
Влажная протирка плинтусов	1 раз в год
Уборка лифтовых кабин	ежедневно
Мытье окон	1 раз в год
Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно
Транспортировка мусора на расстояние до 30м	1 раз в неделю
Уборка чердаков, подвалов, бойлерных	1 раз в год
СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	
Подметание территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	ежедневно
Уборка газонов	ежедневно
Выкашивание газонов комбинированных	2 раза в год
Уборка с газонов травы скошенной газонокосилкой	2 раза в год
Обрезка и прореживание кустарников диаметром до 0,5 м	1 раз в год
Разрыхление почвы вручную	1 раз в год
Погрузка и разгрузка веток, листьев, мусора от прополки	1 раз в год
Подметание свежего снега без предварительной обработки территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	во время снегопада
Сдвигание снега по территории 1 класса с усовершенствованным покрытием	1 раз в сутки
Пескопосыпка территории 1 класса (без стоимости пескосоляной смеси)	1 раз в сутки
Перекидывание снега и скола	1 раз в сутки
Очистка крыш от слежавшегося снега со сбрасыванием сосуллек, при толщине снега до 20 см	по необходимости
Зимняя уборка газонов от мусора	1 раз в сутки
Подметание песка, оставшегося после зимней подсыпки	1 раз в год
Механизированная уборка в зимний период	
ОБСЛУЖИВАНИЕ МУСОРОПРОВОДОВ	
Удаление мусора из мусор.камер-бункер, цокольный этаж	ежедневно
Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц
Профилактический осмотр мусоропровода	1 раз в месяц
Уборка мусороприемных камер без шланга	ежедневно
Уборка бункеров без шланга	1 раз в месяц
СБОР, ВЫВОЗ И УТИЛИЗАЦИЯ ТБО	
Вывоз ТБО	ежедневно
Утилизация ТБО	ежедневно
ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЛИФТОВ	
Техническое обслуживание лифтов	ежедневно

**ПЕРЕЧЕНЬ
работ, выполняемых
за счет дополнительной оплаты**

1. Состав работ, повышающих комфортность проживания, выполняемых по заявкам собственников и подлежащих дополнительной оплате

1. Установка индивидуальных и общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
2. Улучшение отделки подъездов по решению собственников жилья (установка стеклопакетов в подъездах, окраска стен высококачественной краской, укладка плитки на полы в подъезде и т.д.).
3. Установка и обслуживание домофонов и электромагнитных замков.
4. Прочие работы и услуги, не включенные в состав обязательных для управляющей организации.

II. Срок исполнения

Срок исполнения определяется после поступления заявки по согласованию с заявителем. Аналогично определяются условия и сроки оплаты работ.

Директор ООО УО «СтройМастер»
