

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

по адресу: _____

г. Нерюнгри

«__» _____ 20__ г.

Открытое акционерное общество «Жилищное хозяйство», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице генерального директора действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, паспорт № _____ выдан _____ именуемый в дальнейшем «Собственник» помещения (квартиры) № _____ в многоквартирном жилом доме № _____ по ул. _____, общей площадью _____ м2, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности № _____ от _____ выданном _____ с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

1. Общие положения

1.1 Настоящий договор заключен в соответствии с Жилищным кодексом РФ, решением общего собрания собственников помещений (Протокол № 3 от 29.02. 2008 г.), распоряжения администрации городского поселения «Город Нерюнгри» г. № _____ от _____ «О передаче жилых домов»

1.2 Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме 1.4. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника помещений 1.5. При исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим законодательством.

2 Предмет договора

2.1 Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией за плату работ и услуг по управлению многоквартирным домом. Управление многоквартирным домом включает в себя на основе эффективного использования средств собственников помещений:

- надлежащее содержание и ремонт общего имущества собственников помещений;
- обеспечение благоприятных и безопасных условий пользования и проживания;
- обеспечение предоставления коммунальных услуг;
- заключение договоров аренды общего имущества в многоквартирном доме;
- осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору, приведен в Приложении №1 к настоящему договору

2.3 Управляющая организация организует и контролирует обеспечение Собственников помещений коммунальными услугами горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения).

2.4 Оказание собственникам помещений платных услуг, работ, не вошедших в перечни работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов на содержание и ремонт жилья

3 Обязанности сторон

3.1 Собственники помещений обязаны:

3.1.1 Своевременно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, полностью вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (тепоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем собственнику жилом помещении.

3.1.2 Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, коммунальными услугами, содержания общего имущества в многоквартирном доме и на прилегающей территории, правила содержания домашних животных.

3.1.3 Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

3.1.4 При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях и повреждениях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.

3.1.5 Производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

3.1.6 Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

3.1.7 Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.1.8 Своевременно (в течение 10 дней) представлять Управляющей организации сведения

-об изменении числа проживающих совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги по Договору;

-о смене собственника и дате вступления нового собственника в свои права (представить Договор купли-продажи, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или Пользователя).

3.1.9 До вселения в принадлежащие собственнику жилые помещения и в случаях временного неиспользования Собственниками нежилых помещений, нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги жилых и нежилых помещений.

3.1.10 Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время представителей Управляющей организации, специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией; а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.11 Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, не имеющие техническое паспорта (свидетельства); дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру; не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не производить слив воды из системы отопления, не допускать нарушение имеющихся схем учета коммунальных услуг без согласования с Управляющей организацией.

3.1.12 Согласовать в установленном порядке установку индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг и своевременно осуществлять поверку приборов учета.

Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.

3.1.13 Соблюдать порядок переустройства и перепланировки, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными актами.

3.1.14 Производить работы в местах общего пользования только с согласия Управляющей организации.

3.1.15 Заключение Договора управления с Управляющей организацией на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

3.1.16 В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником обязанностей настоящего Договора, соответствующие работы и услуги производятся за счет Собственника

3.1.17 Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.

3.2 *Управляющая компания обязана:*

3.2.1 Обеспечить управление, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, предоставление коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, согласно Перечню услуг (работ) по управлению многоквартирным домом (приложение № 2), Перечню и периодичности работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома (приложение № 3).

3.2.2 Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему Договору согласно п. 7 ст. 162 ЖК РФ не позднее, чем через 30 дней со дня его подписания.

3.2.3 Известить собственников, о порядке и условиях обслуживания по настоящему Договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей компании, основных служб управляющей компании, участка, обслуживающего многоквартирный дом, диспетчерской службы, абонентского отдела.

3.2.4 Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, квалификацию, лицензии и иные разрешительные документы, организовать содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательных и нормативно-правовых актов.

3.2.5 Проводить работы (оказывать услуги) по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, в пределах поступивших средств, в соответствии с перечнем и сроками, установленных Перечнем и периодичностью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в Приложении № 3.

3.2.6 Обеспечить предоставление коммунальных услуг холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления (теплоснабжения) как путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, так и при непосредственных договорах собственников с ресурсоснабжающими организациями

3.2.7 Обеспечить ежемесячное проведение начисления и сбора платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, направление (выдачу) пользователям помещений платежных документов (счет, квитанция) для оплаты услуг, оказываемых по настоящему Договору, не позднее 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

Информировать Пользователей об изменении размеров установленных платежей, стоимости коммунальных услуг.

3.2.8 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. По требованию Собственника знакомить ею с условиями совершенных Управляющей организацией сделок в рамках исполнения Договора

3.2.9 Согласно утвержденному графику проводить технические осмотры многоквартирного дома, результаты осмотров учитывать при планировании работ. Обеспечить ведение учета выполненных работ по обслуживанию, содержанию, текущему ремонту многоквартирного дома и придомовой территории

3.2.10 Осуществлять контроль за качеством технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий, текущего и капитального ремонтов. Принимать меры к устранению недостатков качества выполняемых работ и услуг.

Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг, работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и придомовой территории по настоящему Договору.

3.2.11 Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома. Незамедлительно принимать меры по устранению аварий

3.2.12 Обеспечить своевременное информирование собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей, а также об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий

3.2.13 Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

Копии паспортов готовности представлять в администрацию городского поселения «Город Нерюнгри» ежегодно до 15 сентября.

3.2.14 Рассматривать в течение 15 дней жалобы и заявления пользователей помещений (не требующих дополнительной проверки), касающихся предоставления услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в заявлениях недостатков. Ответы и решения по обращениям, требующим дополнительной проверки, даются заявителям в срок до одного месяца.

3.2.15 Оказывать пользователям помещений платные услуги, выполнять платные работы, не вошедшие в перечни работ, услуг, включенных в состав расходов при установлении тарифов (размера платы за жилое помещение)

3.2.16 За 30 дней до прекращения настоящего договора передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вновь выбранной управляющей организации. ГСЖ. ЖСК. ЖК. созданному для управления многоквартирным домом, или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

4 Права сторон

4.1 Собственник имеет право:

4.1.1 Требовать надлежащего исполнения Управляющей компанией ее обязанностей по настоящему Договору, в том числе: требовать получения услуг по содержанию и ремонту общего имущества, коммунальных услуг установленного качества, безопасных для пользователей помещений, не причиняющих вреда их имуществу.

4.1.2 При причинении ущерба имуществу собственников помещений вследствие аварий в инженерных сетях, затопления жилого или нежилого помещения требовать от Управляющей компании составление акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений и виновной стороны.

4.1.3 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Управляющей компании.

4.1.4 Контролировать качество предоставляемых Управляющей компанией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений и коммунальных услуг.

4.1.5 Требовать в установленном порядке перерасчета платежей за услуги в связи с несоответствием услуг (работ) перечню, качеству и периодичности; перерасчета платежей при временном отсутствии отдельных видов коммунальных услуг, при условии представления подтверждающих документов.

4.1.6 Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами применительно к настоящему Договору.

4.2 Управляющая компания имеет право:

4.2.1 Самостоятельно, соблюдая установленные периоды и сроки, определять порядок и способы выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

4.2.2 Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему Договору.

4.2.3 Требовать от Собственника помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2.4 Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственника или пользователей помещений.

4.2.5 Требовать допуска в жилое или нежилое помещение в заранее согласованное с собственниками или пользователями помещений время работников Управляющей компании, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией. Для ликвидации аварий требовать допуска - в любое время.

4.2.6 В случае непредставления Собственником до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг по утвержденным нормативам.

4.2.7 Приостановить или ограничить предоставление жилищно-коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг.

4.2.8 Взыскивать с Собственника помещения в установленном порядке задолженность по оплате жилищно – коммунальных услуг.

4.2.9 Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации

5 Цена и порядок расчетов

5.1 Порядок определения пены Договора

5.1.1 Цена настоящего Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, и действует в течение 1 года.

5.1.2 Управляющая компания рассчитывает цену Договора на основании составляемой сметы расходов на услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

5.1.3 Цена Договора подлежит ежегодному пересмотру на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей компании.

5.1.4 Если Собственники помещений на своем общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещений, такой размер устанавливается органом местного самоуправления

5.1.5 Цена настоящего Договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

5.1.6 Льготы и субсидии гражданам по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством

5.2 Порядок определения платы за содержание и ремонт помещений и ее размеров

5.2.1 Оплата услуг Управляющей компании по управлению, содержанию и ремонту общего имущества производится путем внесения собственниками помещений платы за содержание и ремонт помещений.

5.2.2 Плата за содержание и ремонт помещений для каждого Собственника определяется исходя из цены Договора, установленной в соответствии с п. 5 1.1. настоящего Договора, площади помещения, принадлежащего конкретному Собственнику, и суммы площадей всех помещений многоквартирного дома, по формуле:

Цд.

$$\text{Пл.} = \frac{\text{Цд.}}{S_{\text{жил.общ.}}} \times S_{\text{жил.(нежил.)пом.}}$$

где:

Пл. - плата за содержание и ремонт помещений (жилого или нежилого) конкретного Пользователя;

Цд. - цена договора, установленная в соответствии с п.5.1.1. настоящего Договора;

S жил.(нежил.)пом. - площадь жилого (нежилого) помещения конкретного Пользователя;

Sжил.общ. - площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома (за исключением площадей помещений общего пользования).

5.2.3 Ежемесячный размер платы (ежемесячный платеж) по каждому помещению вносится до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.3 Порядок определения платы за коммунальные услуги и ее размеры

5.3.1 Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение).

5.3.2 Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с разделом III. Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных ПП РФ от 23.05.06г. № 307.

-оплата услуг Собственниками нежилых, помещений осуществляется по нормативам и тарифам для промпредприятий

5.3.3 При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг период действия Договора заключения дополнительного соглашения Сторон о внесении соответствующих изменений не требуется.

При расчетах за коммунальные услуги новые тарифы применяются с даты введения их в действие. Управляющая компания обязана информировать Собственников жилых помещений об изменении размера платы за жилищно-коммунальные услуги. Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в общедоступном месте (или путем рассылки уведомлений в почтовые ящики).

5.4 Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещения и платы за коммунальные услуги

5.4.1 Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, рассчитанные с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей компании документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу.

5.4.2 Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, рассчитанные с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии.

При введении порядка предоставления субсидий путем перечисления денежных средств на персонифицированные счета, граждане, имеющие право на субсидии на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, вносят плату, установленную настоящим Договором, в полном объеме.

5.4.3 Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему Договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

6 Ответственность сторон

6.1 Ответственность Управляющей компании:

6.1.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором. Управляющая компания, при наличии вины, несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством, в том числе за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

6.1.2 Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

6.1.3 Если Управляющая компания не вела техническую документацию или вела ее с нарушениями, то она обязана устранить данные нарушения за свой счет в месячный срок до окончания текущего полугодия, года.

6.1.4 Управляющая компания обязана восстановить за счет собственных средств общее имущество многоквартирного дома, внутридомовое инженерное оборудование и коммуникации, вышедшие из строя и приведшие к аварийной ситуации по вине Управляющей компании.

6.2 Ответственность Собственников:

6.2.1 Управляющая компания вправе взыскать с Собственника ущерб, вызванный ненадлежащим исполнением Собственником обязанностей по настоящему Договору.

6.2.2 В случае неисполнения Собственниками обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта занимаемых помещений, общего имущества, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственники несут перед Управляющей компанией и третьими лицами (другими Пользователями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

6.2.3 В случае выявления факта иного количества проживающих и не внесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество проживающих, после соответствующей проверки и составления акта в установленном законодательством порядке Управляющая компания вправе взыскать с Собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений плату, не полученную по настоящему Договору.

6.2.4 Собственники помещений, не обеспечившие допуск должностных лиц Управляющей компании и (или) специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий и осмотра инженерного оборудования, профилактического осмотра и ремонтных работ, указанных в настоящем договоре, несут имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей компанией и третьими лицами.

6.2.5 Собственник, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством за нарушения требований, установленных законодательными и нормативно-правовыми актами.

6.3 Условия освобождения от ответственности

6.3.1 Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) их частичное или полное невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон.

6.3.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Сроки выполнения обязательств могут продлеваться на то время, в течение которого действует это обстоятельство.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

7 Порядок разрешения споров

7.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между сторонами по спорным вопросам.

7.2 В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8 Срок действия Договора и прочие условия к нему

8.1 Настоящий договор вступает в силу с 01.04.2008 года и действует по 31.03.2009 года.

8.2 Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего Договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

8.3 Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.4 Настоящий Договор составлен на 4 листах в 2-х экземплярах, один из которых хранится у Управляющей компании.

8.5 В случае прекращения права собственности, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключения случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме

При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

8.6 Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим Договором, являются его неотъемлемой частью.

8.7 К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 - Состав общего имущества многоквартирного дома

Приложение № 2- Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

Приложение № 3 -Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

9 Адреса и реквизиты сторон

Управляющая
компания:

ОАО «Жилищное хозяйство»

Г. Нерюнгри, пр. Дружбы народов,7

р/с 40702810400001300092

НКБ «Нерюнгрибанк»

Тел. 4-33-20 приемная

4-37-19 диспетчер

Генеральный директор

Состав общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование объекта	Назначение объекта(ов)
1	2	3
1.	<p>Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир: (далее - помещения общего пользования), в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) подъезды, входы, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, эвакуационные пути; межэтажные и межквартирные лестничные площадки, лестницы (в т.ч. наружные), мусоросборные камеры, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (включая элеваторные узлы, индивидуальные тепловые пункты (при наличии) и другое инженерное оборудование); б) крыши; в) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, ограждающие несущие конструкции); г) ограждающие ненесущие конструкции (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции) 	<p>Для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) в данном доме</p>
2.	<p>Инженерные коммуникации и оборудование, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, полотенцесушители а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях за пределами или внутри помещений; б) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; в) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с нижеуказанным Примечанием, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях; г) внутридомовая система вентиляции; д) информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей). 	<p>Для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры) в данном доме</p>
3.	<p>Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства</p>	<p>Границы земельного участка устанавливаются согласно кадастровому плану № _____ от _____</p>
4.	<p>Иные объекты, включая коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом</p>	<p>Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома</p>

Перечень услуг (работ) по управлению многоквартирным домом

№№	Перечень услуг (работ)
1.	Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому
2.	Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполнения работ
3.	Заключение договоров водоснабжения, теплоснабжения
4.	Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате услуг (или заключение договора на указанные услуги с уполномоченной организацией по сбору платежей населения)
5.	Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг
6.	Представление устных разъяснений гражданам (собственникам, нанимателям жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, правилами пользования коммунальными услугами, требованиям по содержанию домашних животных
7.	Информирование жильцов об изменении тарифов на жилищно-коммунальные услуги
8.	Подготовка предложений о проведении капитального ремонта
9.	Рассмотрение жалоб и заявлений по вопросам управления, предоставления работ, услуг. Принятие своевременных мер по устранению нарушений в сфере обязанностей, предусмотренных Договором.

Перечень и периодичность работ и услуг по содержанию и ремонту общего
имущества многоквартирного дома

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование работ, услуг</i>	<i>Периодичность работ, услуг</i>	<i>Повторяемо- сть, к-во</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1.	Уборка лестничных клеток		
1.1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей	Ежедневно-летом	104
		2 раза в неделю –зимой	60
1.2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа	2 раза в неделю – летом	44
		1 раз в неделю – зимой	30
1.3.	Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	2 раз в неделю	104
1.4.	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц – зимой	7
		2 раза в месяц – летом	10
1.5.	Влажная протирка элементов лестничных клеток (стены, двери, перила, плафоны, оконные решетки, шкафы для эл.счетчиков, почтовые ящики, подоконники, отопительные приборы)	1 раз в год	1
1.6.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1
1.7.	Мытье окон, прочие работы	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации	
1.8.	Дератизация мест общего пользования, подвалов	1 раз в месяц	1
2.	Уборка дворовой территории		
2.1.	Зимний период- ручная уборка (октябрь-апрель)		
2.1.1.	Подметание свежевыпавшего снега усовершенствованных покрытий (пешеходные дорожки,крыльца, подъездные пути к мусоропроводу, отмостки, тротуары)	3 раза в неделю	90
2.1.2.	Посыпка территории противогололедными материалами (тротуар-ручная уборка)	1 раз в неделю	30
2.1.3.	Очистка территории от уплотненного снега, перекидывание снега и скола	1 раз в неделю	30
2.1.4.	Очистка урн от мусора	1 раз в неделю	30
2.1.5.	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно (при 5-ти дневной рабочей неделе)	145
2.1.6.	Сдвигание снега толщиной 2 см и более, очистка от наледи и льда крышек колодцев	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации	
2.2.	Летний период – ручная уборка (май-сентябрь)		
2.2.1.	Подметание территории с усовершенствованным покрытием (вход в подъезд, крыльца, тротуар, подъезды)	Ежедневно (при 5-ти дневной рабочей неделе)	104
2.2.2.	Подметание территории без покрытия	1 раз в неделю	22
2.2.3.	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю	66
2.2.4.	Уборка газонов	1 раз в неделю	22
2.2.5.	Уборка контейнерных площадок, подметание усовершенствованной части проезжей дороги 30%, уборка отмостки	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации	
3.	Содержание мусоропроводов		
3.1.	Удаление мусора из мусороприемных камер	Ежедневно (при 5-ти дневной рабочей неделе)	249

3.2.	Влажное подметание мусороприемных камер (лето)	1 раз в неделю	22
3.3.	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	3 раза в месяц	36
3.4.	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	5
3.5.	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода, дезинсекция камер	В соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации	
4.	Техническое обслуживание		
4.1.	Технические осмотры с устранением незначительных неисправностей внутридомового инженерного оборудования	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.1.1.	Проведение профилактических осмотров (обследований) зданий в целом, включая конструкции, инженерное оборудование, внешнее благоустройство		
4.1.2.	Смена прокладок в водопроводных кранах		
4.1.3.	Уплотнение сгонов		
4.1.4.	Прочистка внутренней канализации и санитарных приборов (устранение засоров, происшедших не по вине проживающих)		
4.1.5.	Прочистка и промывка сифонов		
4.1.6.	Регулировка смывных бачков без ремонта		
4.1.7.	Притирка запорной арматуры		
4.1.8.	Обслуживание общедомовых приборов учета воды		
4.1.9.	Укрепление расшатавшихся сантехприборов в местах их присоединения к трубопроводу		
4.1.10.	Укрепление трубопроводов		
4.1.11.	Проверка канализационных вытяжек		
4.1.12.	Прочистка канализации в подвале		
4.1.13.	Ремонт чердачных люков		
4.1.14.	Смена плинтусов в подъездах		
4.1.15.	Мелкий ремонт оборудования детских площадок		
4.1.16.	Навеска замков на узлы ввода, чердачные люки и входы в подвал		
4.2.	Электроснабжение (на лестничных клетках, силовая установка)	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.2.1.	Устранение неисправностей в системе освещения мест общего пользования домов и незначительных неисправностей электротехнических устройств (с заменой перегоревших электролампочек, сменой и ремонтом штепсельных розеток и выключателей, мелким ремонтом электропроводки), обслуживание подвального освещения		
4.3.	Вентиляционные каналы и шахты	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.3.1.	Проверка тяги в вентиляционных каналах		
4.4.	Техническое обслуживание электроплит	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.5.	Подготовка жилого фонда к сезонной (весенне-летней, осенне-зимней) эксплуатации	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.5.1.	Малый ремонт оконных заполнений и дверных блоков в местах общего пользования, установка пружин		
4.5.2.	Замена разбитых стекол окон вспомогательных помещений		
4.5.3.	Утепление входных дверей в здание и окон на лестничных площадках		
4.5.4.	Регулировка и ремонт трехходового крана		
4.5.5.	Ремонт и ревизия запорной арматуры		
4.5.6.	Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках		
4.5.7.	Уплотнение фланцевых и резьбовых соединений		
4.5.8.	Мелкий ремонт теплоизоляции		
4.5.9.	Промывка и опрессовка систем тепло-, водоснабжения		
4.5.10.	Регулировка и наладка систем горячего водоснабжения и центрального отопления с ликвидацией недогрева, воздушных пробок, промывкой и опрессовкой трубопроводов и отопительных приборов, заменой запорной и регулирующей арматуры (вентилей, кранов)		
4.5.11.	Регулировка и наладка системы вентиляции		
4.5.12.	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре (замена участка трубопровода длиной 1 м с запорной арматурой)		
4.5.13.	Мелкий ремонт и ревизия приборов и арматуры узлов ввода (без замены)		
4.5.14.	Ревизия оборудования межквартирных щитов		

4.5.15.	Протяжка электроконтактов		
4.5.16.	Замена плавких вставок в ВРУ		
4.5.17.	Восстановление изоляции проводки		
4.5.18.	Проверка состояния продухов в цоколях зданий		
4.6.	1 Удаление снега и наледи с крыш домов	1 раз в год (согласно утвержденному графику)	1
4.6.1.	Удаление снега и наледи с крыш домов		
4.6.2.	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев		
4.7.	Работы аварийного характера (в том числе по заявкам населения)	Предельный срок выполнения	
4.7.1.	Кровля		
4.7.1.1.	Протечки в отдельных местах кровли		1 сут.
4.7.1.2.	Повреждение систем организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)		5 сут.
4.7.2	Стены		
4.7.2.1.	Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением		1 сут. (с немедленным ограждением опасной зоны)
4.7.3	Оконные и дверные заполнения		
4.7.3.1.	Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:		
	- в зимнее время		1 сут.
	- в летнее время		3 сут.
4.7.3.2.	Дверные заполнения (входные двери в подъездах)		1 сут.
4.7.4.	Внутренняя и наружная отделка		
4.7.4.1.	Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению		5 сут. (с немедленным принятием мер безопасности)
4.7.5.	Полы		
4.7.5.1.	Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах		3 сут.
4.7.6.	Санитарно-техническое оборудование		
4.7.6.1.	Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах		1 сут.
4.7.6.2.	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжении (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)		Немедленно
4.7.6.3.	Неисправности мусоропроводов		1 сут.
4.7.7.	Электрооборудование		
4.7.7.1.	Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового оборудования		При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 ч.
4.7.7.2.	Неисправности на вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей. Автоматических выключателей, рубильников		3 час
4.7.7.3.	Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий		3 час
4.7.7.4.	Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)		Немедленно
4.7.7.5.	Неисправности в электроплите, с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа		3 сут.
4.7.7.6.	Неисправности в электроплите, с отключением всей электроплиты		3 час
4.7.7.7.	Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)		7 сут.
4.7.8.	Лифт		
4.7.8.1.	Неисправности лифта		Не более 1 сут.
5.	Текущий ремонт общего имущества жилого дома за счет платежей населения за ЖКУ (производится с периодичностью, определяемой в соответствии с обязательными требованиями, установленными техническими регламентами и актами, действующими до их принятия)		Конструктивные элементы здания, внешнего благоустройства домовое оборудование

5.1.	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы	Фундаменты
5.2.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	Перекрытия
5.3.	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	Крыши
5.4.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	Оконные и дверные заполнения
5.5.	Восстановление или замена отдельных участков и элементов	Лестницы, балконы, крыльца (козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
5.6.	Замена, восстановление отдельных участков	Полы
5.7.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Внутренняя отделка
5.8.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке, ИТП)	Центральное отопление
5.9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопровода и канализации, горячего водоснабжения (стояки, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке), включая насосные установки в жилых зданиях.	Водопровод и канализация, горячее водоснабжение
5.10.	Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит (отключающие устройства энергоснабжения).	Электроснабжение и электротехнические устройства
5.11.	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.	Вентиляция
5.12.	Восстановление работоспособности вентиляционных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств	Мусоропроводы
5.13.	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников	Внешнее благоустройство
6.	Санитарное содержание общего имущества (саночистка)	
6.1.	Вывоз твердых бытовых отходов	Ежедневно (при 5-ти дневной рабочей неделе) 249
6.1.	Вывоз крупногабаритных отходов	2 раза в неделю 104
6.2.	Вывоз строительного мусора от ремонта и перепланировок жилых помещений	После заявки жильца в течение суток за отдельную плату
7.	Прочие работы	
7.1.	Обслуживание ИТП	Замена и восстановление элементов и частей элементов ИТП, домофонов, антенного хозяйства производится специализированными предприятиями по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами
7.2.	Обслуживание домофона	
7.3.	Обслуживание антенного хозяйства	