

ДОГОВОР №
управления многоквартирным домом

г. **Нефтеюганск**

_____ дата

Открытое акционерное общество «Жилищно-эксплуатационный участок №7», в лице генерального директора Сорокиной Людмилы Федоровны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, в целях осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее – многоквартирный дом) на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от _____) с одной стороны, и _____,

Указываются ФИО каждого собственника

Указываются дата выдачи, орган выдачи, серия и номер документа, удостоверяющего личность каждого собственника именуемые в дальнейшем Собственники, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие положения

1.1. Управляющая организация по заданию собственников помещений в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, а именно:

- а) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество);
- б) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);
- в) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.1.1. Граница между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме проходит:

- по строительным конструкциям – по внутренней поверхности стен помещения, оконным заполнениям и входной двери в помещение (квартиру) Собственника;
- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения – по отсекающей арматуре (по первым отсечным вентилям) от стояковых трубопроводов, проходящим через помещение Собственника. Вентили принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентилей – граница проходит по первым сварным соединениям на стояках;
- в системах водоотведения (канализации) – по плоскости раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника;
- в системе электроснабжения – по вводным автоматическим выключателям, расположенных в этажном щитке. Квартирный электросчетчик, автоматические выключатели, УЗО, после вводного выключателя принадлежат к личному имуществу Собственника.

1.1.2. Граница между общим имуществом в многоквартирном доме и имуществом, принадлежащим другим организациям (собственникам, не имеющим в собственности помещения в данном доме) проходит:

- по земельному участку – по установленным границам земельного участка многоквартирного дома, согласно государственному кадастровому учету;
- в системе отопления и горячего водоснабжения – по входным задвижкам на индивидуальном тепловом пункте (пунктах) системы теплоснабжения многоквартирного дома. Входные задвижки, индивидуальный тепловой пункт (пункты), разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях собственников, являются общим имуществом. Подводящие трубопроводы до входных задвижек в индивидуальном тепловом пункте (пунктах) является собственностью другой организации;
- в системе холодного водоснабжения – по входной задвижке (вентилю) на водомерном узле. Входная задвижка (вентиль), водомерный узел, разводящие и стояковые трубопроводы с отсечными вентилями, расположенными в помещениях собственников, являются общим имуществом. Подводящий трубопровод до входной задвижки (вентилю) является собственностью ОАО «Юганскводоканал»;
- в системе водоотведения (канализации) – по канализационному выпуску (выпускам) в первый канализационный колодец (колодцы). Выпуск из домового канализации, разводящие и стояковые канализационные трубопроводы до плоскости раструбов тройников в помещениях собственников, а также вытяжные трубы и фановая разводка в доме, являются общим имуществом. Первый канализационный колодец (колодцы) и дворовая канализационная сеть являются собственностью другой организации;
- в системе электроснабжения – по точке присоединения к вводному распределительному устройству (ВРУ) многоквартирного дома при кабельной линии электропередач. ВРУ, электротехническое оборудование и электропроводка в местах общего пользования, стояковые провода, этажные щиты со всем оборудованием, включая автоматические выключатели до индивидуального прибора учета электрической энергии, являются общим имуществом. Кабельная линия электропередачи от подстанции до ВРУ многоквартирного дома являются собственностью другой организации

1.2. Жилое помещение (квартира) № _____ далее (помещение) расположенное по адресу:

г. **Нефтеюганск** **12** **микрорайон,** **дом № 16** **принадлежит** **собственнику**
_____ на

Указываются ФИО собственника

основании

Указываются номер и дата документа – основания возникновения права собственности, каждого собственника, размер доли в праве

Под лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями признаются:

Собственники жилых помещений и члены их семей, наниматели жилых помещений и члены их семей; Собственники нежилых помещений или Владельцы нежилых помещений по иным законным основаниям. В целях настоящего договора указанные лица именуются пользователями помещений.

1.3. Управление многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией в интересах Собственника и пользователей помещений в период срока действия договора, установленного настоящим договором.

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

Техническая характеристика многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, представлена в технической документации данного дома, которая находится у Управляющей организации на момент заключения настоящего договора.

1.5. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы (текущий ремонт) по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений (пользователей помещений) в многоквартирном доме по перечням работ и услуг, определяемых Приложением № 2 к настоящему договору.

1.6. Управляющая организация в целях исполнения Договора осуществляет обработку персональных данных граждан – собственников помещений и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения Договора, нормами действующего законодательства, установлены в Приложении № 3 к Договору

1.7. Управляющая организация обеспечивает решение вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с решениями собственников помещений МКД.

Управляющая организация вступает в договорные отношения с третьими лицами по вопросам пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме от своего имени, но в интересах собственников помещений.

1.8. Управляющая организация осуществляет услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение) и услугами по утилизации ТБО путем заключения от собственного имени договоров с ресурсоснабжающими организациями на соответствующие виды услуг в целях бытового потребления этих услуг гражданами-пользователями помещений. В данной деятельности управляющая организация выступает в роли агента, либо при выборе прямого способ расчетов, Собственники оплачивают услуги ресурсоснабжающих организаций напрямую.

1.9. При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться условиями, изложенными в настоящем договоре, а также Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес собственников помещений или Управляющей организации при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

1.10. Отношения, связанные с исполнением пользователями помещений обязанностей по надлежащему содержанию жилого помещения, общего имущества многоквартирного дома, соблюдению правил пользования жилыми помещениями и общим имуществом, оплате услуг содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг, регулируются настоящим договором и действующим законодательством РФ.

1.11. Собственник, передавший принадлежащие ему нежилые, жилые помещения во владение и пользование иным лицам по договору аренды или иному договору, остается быть обязанными по настоящему договору.

1.12. Собственники помещений и Управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении годовых и внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание собственников), если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе по согласованию с любым собственником помещения выступать от его имени при организации и проведении внеочередного общего собрания собственников. На весь период действия Договора собственники настоящим условием Договора устанавливают право Управляющей организации по организации (в том числе по инициированию) и проведению годового общего собрания собственников.

1.13. Условия настоящего договора определены и утверждены общим собранием собственников многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.

2. Обязанности сторон

2.1. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

2.1.1. Передать Управляющей организации полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренным п. 1.1 настоящего Договора.

2.1.2. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ.

2.1.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно – коммунальное обслуживание многоквартирного дома в заранее согласованное с ними время для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации (в любое время), для выполнения необходимого ремонта имущества многоквартирного дома или работ по ликвидации аварий.

2.1.4. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в частности, Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг (в части, не противоречащей ЖК РФ и настоящему договору).

2.1.5. 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.

2.1.6. Содержать и поддерживать жилое помещение и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет текущий ремонт внутри жилого помещения.

2.1.7. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.8. При обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщить о них письменно по электронной почте или устно по телефону Управляющей организации, в аварийно-диспетчерскую службу, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению. При пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации и в аварийно-диспетчерскую службу.

2.1.9. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц – пользователей помещений.

2.1.10. Письменно извещать Управляющую организацию в течение 3 дней (с момента изменения, заключения договоров аренды, найма и т.д.) об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое

помещение в качестве временно проживающих граждан, а также извещать Управляющую организацию об изменениях, касающихся смены собственника жилого и нежилого помещения, состава семьи собственника, наймодателя.

2.1.11. Своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома соразмерно площади жилого (нежилого) помещения, а также плату за коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), в том числе за лиц, проживающих в принадлежащем Собственнику жилом помещении.

2.1.12. До вселения в принадлежащие Собственнику жилые помещения, а также в случаях не использования им нежилых помещений нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать услуги отопления жилых и нежилых помещений.

2.1.13. Предоставлять Управляющей организации информацию, необходимую для расчета платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг.

2.1.14. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации) и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение, имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей (специалистов организаций), имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время.

2.1.15. При неиспользовании помещения сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в городе.

2.1.16. Соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный действующим законодательством РФ.

2.1.17. В целях обеспечения нанимателей (арендаторов, других пользователей) и членов их семей услугами по настоящему договору в течение 10 дней с момента заключения настоящего договора направить нанимателям (арендаторам, другим пользователям) извещение о выбранной Управляющей организации, порядке и условиях обслуживания и предоставления им услуг, предусмотренными настоящим договором. Извещение должно содержать информацию о порядке обслуживания нанимателей и членов их семей по настоящему договору с указанием адресов и телефонов руководителя Управляющей организации, диспетчерских и дежурных служб, абонентского отдела.

При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник обязан письменно информировать нанимателей (арендаторов, других пользователей) о порядке и условиях обслуживания Управляющей организацией и обеспечении предоставления ею коммунальных услуг.

2.1.18. Привлекать представителей Управляющей организации для проведения обследований и проверок санитарного и технического состояния многоквартирного дома и придомовой территории.

2.1.19. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания Управляющей организации или платежному агенту не позднее 26-го числа текущего месяца.

- на сайте ОАО «РКЦ ЖКХ» по адресу www.rckzkh.ru;

- на бумажном носителе опустить в абонентский ящик (расположены во всех кассах по приему платежей);

- путем предоставления абонентского листа в кассу;

- по телефону.

2.1.20. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в размере, установленном в соответствии с **частью 8.1 статьи 156** Жилищного кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2.1.21. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по перечню, объему услуг, работ и условиям их выполнения, определяемых в соответствии с порядком, установленным настоящим договором.

2.2.2. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями договора и законодательством Российской Федерации в интересах собственников помещений в соответствии с целями, указанными в договоре

2.2.3. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.2.4. Осуществлять контроль за качеством текущего ремонта, технического обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовых территорий в случае выполнения соответствующих работ подрядными организациями.

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

2.2.6. Обеспечить своевременное (за 10 рабочих дней до предстоящего отключения) информирование Собственников через доски информации в местах общего пользования о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей и прекращения водо-, электроснабжения, а также в течение 3-х часов с момента аварии – об авариях на инженерных сетях.

2.2.7. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг.

2.2.8. Вести лицевой счет Собственника. Своевременно, не позднее 11 числа каждого месяца, предъявлять ему к оплате счет-извещения по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг через почтовые ящики.

2.2.9. Обеспечить регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, а также выдачу справок, обратившимся за ними гражданам.

2.2.10. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков.

- 2.2.11. Представлять ежегодный отчет о проделанной работе и выполнении условий договора путем его размещения на официальном сайте управляющей компании по адресу: www.zeu7.ru
- 2.2.12. В течение 15 дней рассматривать обращения граждан, связанные с заменой (установкой) индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг.
- 2.2.13. Информировать пользователей помещений через доски информации, установленные в местах общего пользования об установленных законодательством требованиях к пользованию жилыми и нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирном доме, а также общим имуществом, о порядке установки индивидуальных приборов учета количества (объемов), потребляемых пользователями помещений коммунальных услуг, об условиях расчетов с пользователями помещений за предоставляемые им услуги по настоящему договору и других условиях пользования помещениями и предоставления услуг, относящихся к предмету настоящего договора.
- 2.2.14. Информировать Собственников жилых помещений об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься оплата за коммунальные услуги в ином размере, путем извещения через СМИ, если иное решение не было принято на общем собрании собственников.
- 2.2.15. Принимать документы на регистрацию граждан, проживающих на законных основаниях в помещении Собственника, выдавать им необходимые справки, осуществлять взаимодействие с УФМС.
- 2.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и настоящим договором.

3. Права сторон

3.1. Собственники помещений и иные потребители имеют право:

- 3.1.1. Требовать от работников Управляющей организацией предъявления документов, подтверждающих его личность.
- 3.1.2. Контролировать качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества многоквартирного дома) и коммунальных услуг.
- 3.1.3. Поручать Управляющей компании подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, выполнять обязанности организации, эксплуатирующей тепловые энергоустановки, в соответствии с действующими правилами и нормами.
- 3.1.4. Участвовать, совместно с другими собственниками помещений, в определении общего имущества в многоквартирном доме, в составлении перечня услуг по содержанию и плана работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении состава, перечня и планов работ.
- 3.1.5. Вправе принять общим собранием собственников решение о внесении платы за коммунальные услуги непосредственно в адрес ресурсоснабжающих предприятий.
- 3.1.6. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с представителями Управляющей организации, обращаться в Управляющую организацию.
- 3.1.7. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными актами Российской Федерации и настоящим договором.
- 3.1.8. Производить оплату за коммунальные ресурсы, а также неустойку за просрочку оплаты через платежного агента ресурсоснабжающей организации, а при выборе способа оплаты, такого, как непосредственные расчеты, непосредственно на расчетный счет ресурсоснабжающей организации.
- 3.2. Собственники помещений и иные потребители не вправе:**
- 3.2.1. Устанавливать, подключать и использовать регулируемую и запорную арматуру, электробытовые приборы мощностью, превышающей технологические возможности внутриквартирного оборудования.
- 3.2.2. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технического паспорта (свидетельства), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 3.2.3. Использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы отопления).
- 3.2.4. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов.
- 3.2.5. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом, либо в технический паспорт жилого помещения.
- 3.2.6. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения.
- 3.2.7. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.
- 3.2.8. Допускать переустройство и перепланировку жилого помещения без соблюдения требований законодательства.
- 3.2.9. Производить перенос инженерных сетей.
- 3.2.10. Допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения.
- 3.2.11. Использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.
- 3.2.12. Загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре внутри помещения, не заделывать в ниши инженерные сети, стояки холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и стояки системы отопления.
- 3.3. Управляющая организация имеет право:**
- 3.3.1. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору.
- 3.3.2. Требовать от Собственников и пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором, а в случаях, установленных федеральными законами и договором – уплаты неустоек (штрафов, пеней).
- 3.3.3. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по Договору, не нарушая другие условия Договора.
- 3.3.4. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.3.5. 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, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг в порядке и в сроки, установленные Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.3.6. Привлекать подрядные организации, в качестве субагентов по настоящему договору, к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору, контролировать их деятельность по качеству, объему, своевременности и стоимости оказанных услуг и выполненных работ.

3.3.7. Подписывать акты разграничения эксплуатационной ответственности сторон за содержание и ремонт инженерных систем и оборудования между общим имуществом собственников в многоквартирном доме и имуществом других организаций, подписывать все необходимые документы по подготовке многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

3.3.8. Требовать от собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей Управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

3.3.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим договором.

3.3.10. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам (соглашениям), заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

3.3.11. Использовать общее имущество многоквартирного дома с целью привлечения дополнительного источника финансирования для нужд многоквартирного дома.

3.3.12. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании сдавать в аренду или в безвозмездное временное пользование нежилые помещения, придомовые территории в составе общего имущества многоквартирного дома. Средства, полученные от сдачи в аренду самостоятельно без дополнительного согласия собственников направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома и благоустройство прилегающей к многоквартирному дому территории.

3.3.13. Определить ежемесячное вознаграждение в размере 10 % от суммы фактически полученной от использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме за услуги по заключению договоров об использовании общего имущества собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), начислению и сбору платежей, полученных от пользования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, доставке счетов-фактур и актов выполненных работ и взысканию задолженности по договорам об использовании общего имущества собственников помещений и иных сопутствующих услуг.

3.3.14. Организовывать и проводить проверку технического состояния общедомовых коммунальных систем в помещениях Собственника.

3.3.15. В одностороннем порядке менять условия настоящего договора в соответствии с изменениями действующего законодательства.

3.3.16. Составлять Акты фактического проживания граждан.

3.3.17. Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета за расчетный период рассчитывать и распределять между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащей каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в полном объеме.

4. Порядок расчетов

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами, перечень и объем которых определяется в соответствии настоящим договором и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение одного года.

4.1.2. Цена договора состоит из суммы расходов в год на услуги и работы:

- по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома,
- за услуги по обеспечению пользователей помещений коммунальными услугами: горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, отопление (теплоснабжение), а также утилизацию ТБО, а при выборе такого способа оплаты, как непосредственные расчеты, только из содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, а также утилизации ТБО.

4.1.3. Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация в соответствии с настоящим договором.

4.1.4. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании многоквартирного дома общедомовыми приборами учета в соответствии с объемами фактического потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, если иное не установлено действующим законодательством РФ.

4.1.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Ханты-Мансийского автономного округа, а также постановлениями главы города Нефтеюганска, принятыми в пределах компетенции.

4.1.6. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества (планово-договорная стоимость работ, услуг определенная в настоящем договоре по ценам, действующим на дату заключения.) устанавливается **в размере 34 рубля 30 копеек в месяц за один метр квадратный общей площади помещения(й) Собственника.** Управляющая организация вправе в одностороннем порядке изменить размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме при изменении уровня инфляции и индексов роста потребительских цен, но не чаще одного раза в календарный год.

4.1.7. Уменьшение стоимости работ, услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией Управляющей организацией не производится.

4.1.8. Стоимость иных работ, услуг, не включенных в предмет Договора, определяется соответственно видам и объемам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен, устанавливаемому Управляющей организацией.

4.1.9. Стоимость выполненных Управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, собственники помещений обязаны компенсировать Управляющей организации путем внесения средств на возмещение расходов Управляющей организации помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем представления Управляющей организацией ежегодного отчета об исполнении Договора

4.2. Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме жилых и нежилых помещений вносится из расчета доли каждого собственника в праве общей собственности на общее имущество, которая пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения.

4.2.2. Размер платы за коммунальные услуги для собственников и иных потребителей определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, с учетом установленных такими Правилами условий её перерасчета и изменения.

4.2.3. По жилому помещению, не оборудованному индивидуальным прибором учета (ИПУ) либо вышедшего из строя ИПУ, принадлежащему собственнику – гражданину, в котором отсутствуют зарегистрированные граждане, размер платы за коммунальные услуги, определяемый в зависимости от количества проживающих, рассчитывается соответственно количеству собственников такого помещения или по акту фактического проживания. В указанном случае собственники, не использующие жилое помещение для целей проживания в нем, вправе заявить в Управляющую организацию или ее Представителя по расчетам с потребителями о временном отсутствии в жилом помещении проживающих граждан с представлением подтверждающих такое отсутствие документов.

4.2.4. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из расчёта 100% -го размера платы, без учета льгот. В последующем эти граждане самостоятельно решают вопрос компенсации расходов с органами социальной защиты.

4.2.5. Внесение платы в порядке, указанном в п.п.4.2.1.-4.2.4. настоящего договора осуществляется Собственником, лицами, обязанными вносить такую плату в соответствии с жилищным законодательством и Договором в Управляющую организацию, в том числе через ее платежных агентов.

4.2.6. Срок внесения ежемесячных платежей за жилое помещение и коммунальные услуги по настоящему договору устанавливается до 16 числа месяца, следующего за расчётным месяцем.

4.2.7. Неиспользование собственником или иным потребителем помещения не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. В указанном случае плата за коммунальные услуги по жилым помещениям, в которых отсутствуют зарегистрированные граждане, вносится в размерах, определяемых с учетом порядка, указанного в п. 4.2.3. Договора

4.2.8. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются Управляющей организацией по заявкам потребителей (в т.ч. с участием Представителя Управляющей организации), производится потребителями по согласованию с Управляющей организацией путем внесения оплаты стоимости работ, услуг на банковский счет Управляющей организации либо через платежного агента в виде авансового платежа.

4.2.9. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, Управляющая организация производит перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.10. В случае неполучения Собственником платежных документов, счет - извещений за содержание и ремонт помещений в многоквартирном доме, платы за коммунальные услуги Собственник самостоятельно производит оплату через платежных агентов Управляющей компании до 16 числа месяца, следующего за отчетным.

4.2.11. Принятие общим собранием собственников решения о внесении платы за коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) в адрес ресурсоснабжающих организаций не приводит к изменению условий Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Управляющей организации:

5.1.1. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, производит перерасчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

5.2. Ответственность Собственника:

5.2.1. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, что повлекло за собой возникновение аварийной ситуации в доме, Собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, Собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.2.2. В случае выявления факта иного количества проживающих и невнесения за них платы за коммунальные услуги, плата за которые взимается в расчете на количество зарегистрированных или в соответствии с п. 4.2.3. договора, после соответствующей проверки и

составления акта в установленном законодательством порядке, Управляющая организация вправе взыскать с Собственника плату, не полученную по настоящему договору.5.2.3. Собственник, не обеспечивший допуск должностных лиц Управляющей организации 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, несет имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими Собственниками, нанимателями, членами их семей, Владельцами нежилых помещений).

5.2.4. Собственник не своевременно и (или) не полностью внесший плату за жилое помещение и коммунальные услуги обязан нести перед Управляющей организацией ответственность в виде уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.3. Условия освобождения от ответственности

5.3.1. 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 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 т.п.

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

6. Порядок разрешения споров

6.1. 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.

6.2. 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.

7. Порядок осуществления контроля

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения Договора осуществляется специально уполномоченными общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме лицами, в соответствии с критериями качества, указанными в Приложении № 4.

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор подписан сторонами сроком на 5 лет

8.2. С момента подписания настоящего договора Собственник обязан принять меры по расторжению всех, ранее заключенных договоров на техническое обслуживание и коммунальные услуги.

8.3. Настоящий договор распространяет свое действие на отношения возникшие с 01.01.2013 года.

8.4. 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.

В случае перехода на непосредственное управление и прямые расчеты за предоставление коммунальных ресурсов в срок, ответственность несет ресурсоснабжающая организация.

8.5. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

8.6. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчётов между Управляющей организацией и Собственником.

8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым.

8.8. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.9. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в том случае когда неполное внесение плательщиками платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации.

8.10. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Адреса сторон

Управляющая организация:	Собственник:
ОАО «ЖЭУ №7» ИНН/КПП: 8604042400/860401001 ОРГН: 1088604000110 р/с 40702810408990002444 к/с 30101810100000000639 «Западно-Сибирский коммерческий банк» ОАО Почтовый и юридический адрес: 628310, ХМАО-Югра г.Нефтеюганск, 16 микр., 42 дом, Телефон (факс): 24-35-77	Собственник _____ ФИО каждого собственника _____ _____ Место проживания, контактные данные _____ _____ Подпись ФИО
Сорокина Л.Ф. /_____/	

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, Правилами предоставления коммунальных услуг Собственник ознакомлен. _____ /_____ /

Подпись ФИО

Состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома № 12 мкр. № 16

1.	Общая площадь жилых и нежилых помещений	
2.	Площадь лестниц	
3.	Площадь чердака:	
4.	Площадь кровель:	
5.	Площадь технического подполья (подвала):	

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая тепловые пункты и другое инженерное оборудование).

2) Крыши;

3) Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

4) Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

5) Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

6) В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства.

7) В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений,

8) В состав общего имущества включается 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, за исключением индивидуальных приборов учета тепловой энергии.

9) В состав общего имущества включается 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, до вводного автоматического выключателя, установленного в этажном щите.

10) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Управляющая организация

Сорокина Л.Ф. / _____ /

Собственник

Подпись / ФИО

**Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту
общего имущества многоквартирного дома**

№ п/п	Наименование
1.	Работы, выполняемые в отношении фундамента:
	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.
	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: - признаков неравномерных осадков фундаментов всех типов; - коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; При выявлении нарушений : - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов - детальное обследование - составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкции
	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений: - восстановление их работоспособности
2.	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами
	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений. При выявлении нарушений: - устранение причин его нарушения;
	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а так же мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями. Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.
3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен
	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потерь несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.
	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.
	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней.
	В случае выявления нарушений и повреждений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий и его выполнение.
4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов
	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.
	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.
	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, слоев протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила.
	Выявление наличия, характера и величины трещин в сводах, изменений состояния кладки, коррозии балок в домах с перекрытиями из кирпичных сводов.
	Выявление зыбкости, наличия, характера и величины трещин в штукатурном слое, целостности несущих деревянных элементов и мест их опирания, следов протечек на потолке, плотности, и влажности засыпки, поражения гнилью и жучками точильщиками деревянных элементов в домах с деревянными перекрытиями и покрытиями.
	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия).
	При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); - проведение восстановительных работ
5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов
	Проверка кровли на отсутствие протечек.
	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.
	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока.
	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующих способностей дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.
	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке.
	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек. Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий.
	Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.
	Проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи.
	Проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами.

	Проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных и термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.
	Проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов.
	Проверка и при необходимости восстановление антикоррозийного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей.
	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам: - незамедлительное их устранение; - в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости); - проведение восстановительных работ.
6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов
	Выявление деформации и повреждения в несущих конструкциях, надёжности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.
	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.
	Выявление прогибов косоуров, нарушения связи косоуров с площадками, коррозии металлических конструкций в домах с лестницами по стальным косоурам.
	Выявление прогибов несущих конструкций, нарушений крепления тетив к балкам, поддерживающим лестничные площадки, врубок в конструкции лестницы, а также наличие гнили и жучков-точильщиков в домах с деревянными лестницами.
	При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости); - проведение восстановительных работ;
	Проверка состояния и при необходимости восстановление штукатурного слоя или окраска металлических косоуров краской, обеспечивающей предел огнестойкости 1 час в домах с лестницами по стальным косоурам.
	Проверка состояния и при необходимости обработка деревянных поверхностей антисептическими и антипереновыми составами в домах с деревянными лестницами.
7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:
	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков.
	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подьезды (домовые знаки и т.д.);
	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках.
	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами.
	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы).
	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), - проведение восстановительных работ.
8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:
	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
	Проверка звукоизоляции и огнезащиты;
	При выявлении повреждений и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), - проведение восстановительных работ.
9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов
	Проверка состояния внутренней отделки.
	При наличии угрозы обрушения отделочных слоёв или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений.
10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
	Проверка состояния основания, поверхностного слоя и работоспособности системы вентиляции (для деревянных полов);
	При выявлении повреждений и нарушений: – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), - проведение восстановительных работ.
11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений и помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:
	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
	При выявлении нарушений: - в отопительный период – незамедлительный ремонт; - в остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости); - проведение восстановительных работ.
12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:
	Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода.
	При выявлении засоров: – незамедлительное их устранение.
	Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и её оборудования.
	При выявлении повреждений и нарушений: – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), - проведение восстановительных работ

13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания системы вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:
	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.
	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.
	Проверка утепления тёплых чердаков, плотности закрытия входов на них.
	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель - клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефектных вытяжных решёток и креплений.
	Проверка исправности, техническое обслуживание и ремонт оборудования системы холодоснабжения.
	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.
	Сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха.
	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.
	При выявлении повреждений и нарушений: - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), - проведение восстановительных работ.
14.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) , отопления и водоотведения в многоквартирных домах:
	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных(общедомовых) приборов учёта, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).
	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.
	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).
	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов ,водоразборных приборов(смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.
	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.
	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.
	Переключение в целях надёжной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока.
	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.
	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
15.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения(отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:
	Испытание на прочность и плотность(гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка системы отопления.
	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).
	Удаление воздуха из системы отопления.
	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.
16.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.
	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.
	Техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования.
	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.
17.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:
	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонта лифта (лифтов);
	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);
	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.
18.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:
	Сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
	Влажная протирка подоконников, оконных решёток, перил лестниц, шкафов для электросчётчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек.
	Мытьё окон.
	Очистка систем защиты от грязи (металлических решёток, ячеистых покрытий, приямков);
	Проведение дератизации и дезинсекции помещений входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.
19.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома(далее – придомовая территория), в холодной период года:
	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.
	Сдвигание свежевывавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.
	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории свободной от снежного покрова).
	Очистка придомовой территории от наледи и льда.
	Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.
	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.
20.	Работы по содержанию придомовой территории в тёплый период года:

**Критерии оценки
качества работ по содержанию общего имущества
многоквартирного дома**

№ п/п	Виды работ	Оценка выполнения работы	
		«хорошо»	«удовлетворительно»
1.	Санитарное содержание придомовой территории в зимний период	<ul style="list-style-type: none"> ✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком ✓ паребрик очищен полностью ✓ крышки колодцев, канализационных, водопроводных, ливневых, пожарных) очищены от снега и наледи 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, внутриквартальных проездов своевременно очищены от снега, а при образовании гололёдной плёнки посыпаны песком
2.	Санитарное содержание придомовой территории в весенне-летний период	<ul style="list-style-type: none"> ✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью ✓ произведено прочёсывание газонов граблями ✓ произведен покос территории полностью ✓ произведены вырезка и удаление с территории сухих сучьев, деревьев, кустарников ✓ отмостка вокруг здания чистая ✓ в засушливый период произведена поливка зелёных насаждений 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ асфальтовое покрытие территории, грунты, зелёные насаждения очищены от смёта, мусора полностью ✓ мусор вывезен с территории
3.	Внешнее благоустройство	<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствие загрязненности на ограждениях и элементах оборудования площадок ✓ ограждения и элементы оборудования площадок выкрашены (при необходимости) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствие загрязнённости на ограждениях и элементах оборудования площадок
4.	Содержание фундаментов и подвальных помещений	<ul style="list-style-type: none"> ✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии ✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция ✓ подвальные помещения и проходы к ним не захлаплены и убраны ✓ постоянно поддерживается нормативный температурный режим ✓ приямки убраны 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии ✓ проводится своевременная обработка: дератизация и дезинсекция
5.	Содержание наружных стен	<ul style="list-style-type: none"> ✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ номерные знаки и указатели улиц хорошо закреплены и ясно читаемы

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствие загрязненных участков и посторонних надписей 	
6.	Содержание входов в дом	<ul style="list-style-type: none"> ✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ отсутствие снега, наледи, песка и мусора на площадках и крыльцах перед входом в подъезды ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ свободный подход к входным дверям и отсутствие захламлённости во входной зоне здания ✓ входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором
7.	Уборка площадок этажей и лестничных маршей в подъездах	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадки и марши чистые ✓ отсутствие пыли на трубах, радиаторах отопления, почтовых ящиках ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые ✓ отсутствие паутины на потолках и дверях 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ площадки и марши чистые ✓ окна, остекления и подоконные доски чистые
8.	Содержание окон и дверей в местах общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> ✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях ✓ поверхность дверей без следов разрушения ✓ механизмы открывания дверей работают исправно ✓ входные двери снабжены необходимыми доводчиками, пружинами, упорами 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ окна остеклены полностью ✓ утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях ✓ механизмы открывания дверей работают исправно
9.	Содержание лестниц	<ul style="list-style-type: none"> ✓ перила и поручни чистые ✓ лестницы не захламлены, исправны 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ лестницы не захламлены, исправны
10.	Содержание чердачного помещения	<ul style="list-style-type: none"> ✓ отсутствует захламлённость чердачных помещений ✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии ✓ слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты ✓ кровля очищена от мусора 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте и находятся в закрытом состоянии ✓ запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии

Примечание:

Оценка «неудовлетворительно» по отдельным позициям ставится при полном или частичном несоответствии требованиям для оценки «удовлетворительно»

Управляющая организация

Собственник

Сорокина Л.Ф. / _____ /

_____ / _____ /

Подпись

ФИО