

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Москва

" ___ " _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ШТАТ 18», именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ являющийся (-аяся, -иеся) Собственником (-ами) помещения - _____ № _____ общей площадью _____ кв.м. Многоквартирного дома, с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: **111672, г.Москва, улица Новокосинская, дом 18 к 1** (далее – Многоквартирный дом), на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости № _____ от _____ г. с другой стороны, именуемые совместно Стороны, заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (**протокол от «__» _____ г. № __**).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме и определены в соответствии с п.1.1. настоящего Договора.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

1.4. Управляющая организация имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами №077 001066 от 15 декабря 2016 года, выданная Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника и иным лицам, пользующимся помещениями на законных основаниях.

2.2. Управляющая организация по заданию собственников помещений в Многоквартирном доме в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту

общего имущества в Многоквартирном доме, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственнику в соответствии с п. 3.1.2. – 3.1.4. настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность. Вопросы капитального ремонта многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, и его состояние указаны в приложении № 1 к настоящему Договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, (далее - Правила предоставления коммунальных услуг) установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение для мест общего пользования;
- д) отопление;
- е) обращение с твердыми коммунальными отходами.

3.1.4. Предоставлять и/или обеспечивать предоставление иных услуг, предусмотренных решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

3.1.5. Информировать Собственника о заключении указанных в п.п. 3.1.3 и 3.1.4 договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.6. От своего имени и за свой счет заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, прием сточных вод и обращение с твердыми коммунальными отходами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику(ам), в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение, коммунальные и другие услуги согласно платежному документу. Форма платежного документа принимается по форме, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.01.2018 г. № 43/пр.

3.1.8. Заключить договоры с соответствующими государственными структурами (ГЦЖС, Филиал ДЖКХиБ г.Москвы, и т.п.) для возмещения разницы в оплате услуг (работ) по настоящему Договору, в том числе коммунальных услуг для Собственника – гражданина, плата которого законодательно установлена ниже платы по настоящему Договору в порядке, установленном законодательством города Москвы.

3.1.9. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома и уведомить Собственника о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.10. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в сроки Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. №416.

3.1.11. Хранить и актуализировать документацию (базы данных), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении №2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.12. Организовать и вести прием Собственников по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В случае отказа в их удовлетворении, Управляющая организация обязана указать причины отказа;

- в случае поступления иных обращений, Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника о результатах рассмотрения обращения;

- в случае получения заявления о перерасчете размера платы за помещение не позднее 10 рабочих дней с даты получения вышеуказанных обращений направить Собственнику извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника иными способами.

3.1.13. Представлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта Многоквартирного дома либо отдельных его сетей и конструктивных элементов, о сроках его начала, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке

финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта Многоквартирного дома.

3.1.14. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан – Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в доме. Объем обработки, условия передачи персональных данных иным лицам определяются целями исполнения договора и нормами законодательства РФ.

3.1.15. Подписанием договора Собственники выражают согласие на возможность передачи персональных данных с целью совершения действий при:

- формировании платежного документа специализированной организацией или информационно-расчетным центром, с которыми у Управляющей компании заключен договор;

- размещении информации о размере платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги в системе как самой Управляющей компании, так иной организацией, с которой у Управляющей компании заключен договор;

- ведении досудебной и судебной работы, направленной на снижение размера задолженности собственников и иных потребителей за услуги и работы, оказываемые и выполняемые по договору, а также для взыскания задолженности с собственников и потребителей;

- передаче персональных данных третьим лицам, осуществляющим взыскание задолженности за оказываемые Управляющей компанией услуги в судебном порядке.

3.1.16. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления Многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.17. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором, в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - немедленно.

3.1.18. В случае невыполнения работ или непредоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором, уведомить Собственника о причинах нарушения путем размещения соответствующей информации на информационных досках (стендах) дома. Если невыполненные работы или неоказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.1.19. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги.

3.1.20. Информировать Собственника об изменении размера платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги путем размещения информации на информационных стендах.

3.1.21. Обеспечить выдачу Собственнику платежных документов не позднее 01 числа месяца следующего за истекшим. По требованию Собственника выставлять платежные документы на предоплату за содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги

с последующей корректировкой платежа при необходимости.

3.1.22. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать или организовать выдачу в течение пяти рабочих дней с момента обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.23. Принимать участие в приемке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов и внести соответствующую информацию в техническую документацию на Многоквартирный дом.

3.1.24. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.25. По требованию Собственника производить либо организовать проведение сверки платы за жилое помещение и коммунальные услуги и выдачу документов, подтверждающих правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим Договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).

3.1.26. Предоставлять Собственнику отчет по форме о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора.

3.1.27. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесения ущерба общему имуществу в Многоквартирном доме или помещению(ям) Собственника.

3.1.28. Представлять интересы Собственника в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.29. Не допускать использования общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме, в т.ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания Собственников о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом - заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний Собственников по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Содействовать при необходимости в установлении сервитута в отношении объектов общего имущества в Многоквартирном доме и обеспечивать соблюдение режимов и пределов использования данных объектов при его установлении.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества Собственников либо его части на счет Управляющей организации, после вычета установленных законодательством соответствующих налогов и суммы (процента), причитающейся Управляющей организации в соответствии с решением Собственников, направляются на снижение оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемых по настоящему Договору, либо на иные цели, определенные

решением Собственников.

3.1.30. Заключение договора страхования объектов общего имущества в данном доме за отдельную от настоящего Договора плату Собственника со страховой организацией, в случае принятия такого решения общим собранием собственников помещений.

3.1.31. Разрабатывать и доводить до сведения Собственников предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в Многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

3.1.32. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.33. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору (раздел 6 Договора).

3.1.34. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. поручать выполнение обязательств по настоящему Договору иным организациям.

3.2.2. Требовать от Собственника внесения платы по Договору в полном объеме в соответствии с выставленными платежными документами, а также требовать представления документов, подтверждающих право на льготы по оплате жилищных и коммунальных услуг.

3.2.3. В случае несоответствия данных, имеющихся у Управляющей организации, с данными, предоставленными Собственником, проводить перерасчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому потреблению (расчету) в соответствии с положениями настоящего Договора.

3.2.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных сумму неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.5. Готовить в соответствии с условиями Договора предложения общему собранию собственников помещений по установлению на предстоящий год:

- размера платы за содержание и ремонт общего имущества в Многоквартирном доме;
- перечней работ и услуг, предусмотренных приложением №3 к настоящему Договору.

3.2.6. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в Многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях Собственников (в соответствии со Схемой разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника, приложение 5), согласовав с последними дату и время таких осмотров.

3.2.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в Многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним и за его счет в соответствии с законодательством.

3.2.8. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг

Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услуг, а также иные платежи, установленные по решениям общего собрания собственников помещений, принятым в соответствии с законодательством. Своевременно предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие права на льготы его и лиц, пользующихся его помещением(ями).

3.3.2. При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;

е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в Многоквартирном доме;

з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

и) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (ремонтные работы производить только в период с 8.00 час. до 20.00 час.);

к) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общее имущество в Многоквартирном доме.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты;

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием

мощности и возможных режимах работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.5. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, являющегося общим имуществом Многоквартирного дома и находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время.

3.3.6. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4. Собственник имеет право:

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

3.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.26, и раскрытия информации в соответствии с пунктом 3.1.34 настоящего Договора о деятельности по управлению многоквартирными домами в порядке, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами города Москвы.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора и размер платы за жилое/нежилое помещения устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорциональной принадлежащему Собственнику жилому/нежилому помещению согласно ст.249, 289 ГК РФ и 37, 39 ЖК РФ в соответствии с категорией помещения принадлежащего Собственнику в многоквартирном доме.

4.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги, включает в себя плату за

услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в Многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 (Приложение № 3).

Ежемесячная плата Собственника за содержание и ремонт общего имущества в доме определяется как произведение общей площади жилого или нежилого помещения на размер платы для данной категории помещения в многоквартирном доме на 1 кв. метр такой площади в месяц.

Размер платы может быть уменьшен для внесения Собственником в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном нормативными правовыми актами.

Стоимость дополнительных услуг, не предусмотренных Приложением № 3 к Договору, определяется сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

Размер платы за содержание для каждой категории помещений в многоквартирном доме согласован сторонами с учетом индивидуальных особенностей характеристик общего имущества многоквартирного дома.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается Управляющей компанией как произведение установленных в г. Москве тарифов на объем потребленных ресурсов.

4.4. Плата за жилое помещение вносится ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за жилое/нежилое помещение вносится в установленные настоящим Договором сроки на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей компанией.

4.6. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая компания применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Правительства города Москвы.

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

4.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.9. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.10. Собственники вносят плату за коммунальную услугу по электроснабжению, оказываемую внутри жилых помещений, непосредственно в ресурсоснабжающую организацию.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

В целях разграничения границ ответственности по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, Сторонами подписывается Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника (приложение 5).

5.2. В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, Управляющая организация обязана уплатить Собственнику неустойку в размере и порядке, установленном действующим законодательством.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за помещение и коммунальные услуги Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.4. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в Многоквартирном доме, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке установленном законодательством.

6. Контроль за выполнением Управляющей организацией её обязательств по договору управления и порядок регистрации факта нарушения условий настоящего Договора

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора в соответствии положениями п.6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ОАТИ, МЖИ, Госпожнадзор, СЭС и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

6.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случаях:

- выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и(или) предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу в Многоквартирном доме;

- неправомерных действий Собственника.

Указанный Акт является основанием для применения к Сторонам мер ответственности, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора.

В случае необходимости в дополнение к Акту Стороны составляется дефектная ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника, а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление Акта производится без его присутствия. В этом случае Акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Собственника.

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника, права которого нарушены. При отсутствии Собственника Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах, один из которых под роспись вручается Собственнику, а второй – Управляющей организации.

7. Порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей организации, о чём собственники должны быть предупреждены не позже, чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

- Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

- собственники приняли иные условия Договора управления Многоквартирным домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

б) по инициативе собственников в случае:

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

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке.

7.1.4. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из сторон другой стороны о нежелании его продлевать.

7.1.5. Вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 8.3 настоящего Договора.

7.2. Настоящий Договор в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления за исключением случаев, указанных в абз.1 подпункта а) пункта 7.1.1. настоящего Договора.

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

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Собственника по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, а также не является основанием для неисполнения Управляющей организацией оплаченных работ и услуг в рамках настоящего Договора.

7.5. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты, получить от Собственника распоряжение о выдаче либо о перечислении на указанный ими счет излишне полученных ею средств.

7.6. Изменение условий и расторжение настоящего Договора осуществляется в случаях и в порядке, предусмотренных жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров. В случае, если стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Многоквартирного дома по заявлению одной из сторон.

8.2. Управляющая организация, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты, издание органами власти распорядительных актов, препятствующих

исполнению условий Договора, и иные, не зависящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов стороны Договора, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство стороны Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в договоре управления многоквартирным домом работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам счета по оплате выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный Договором управления многоквартирным домом, должен быть изменен пропорционально объему и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. Срок действия Договора

9.1. Договор заключен на 3 года и вступает в силу со дня подписания его обеими сторонами.

9.2. Срок действия Договора может быть продлен на 3 месяца, если вновь избранная организация для управления Многоквартирным домом, выбранная на основании решения общего собрания собственников помещений, в течение 30 дней с даты подписания договоров управления многоквартирным домом или с иного, установленного такими договорами срока, не приступила к выполнению своих обязательств.

10. Заключительные положения

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

1. Состав и состояние общего имущества в Многоквартирном доме по адресу;
2. Перечень технической документации на Многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов;
3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме;
4. Сведения о доле Собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам.

5. Схема разграничения ответственности Управляющей организации и Собственника.

11. Реквизиты сторон

Управляющая организация –

Паспортные данные собственника:

ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация

Собственник

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

Состав
и состояние общего имущества Многоквартирного дома по адресу:
г.Москва, улица Новокосинская, дом 18к1.

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Состояние
I. Помещения общего пользования		
Помещения общего пользования	Количество – 6 шт. Площадь пола – 30 м2 Материал пола – плитка	Удовлетворительно
Межквартирные лестничные площадки	Количество – 6 шт Площадь пола – 257 м2 Материал пола - плитка	Удовлетворительно
Лестницы и лестничные клетки	Количество – 2шт. Площадь – 453 м2	Удовлетворительно
Лифтовые и иные шахты	Количество: - лифтовых шахт – 2 шт. - иные шахты – 10 (указать название шахт)- Вентиляционные шахты	Удовлетворительно
Коридоры	Количество – 6 шт. Площадь пола – 457м2 Материал пола - плитка	Удовлетворительно
Технические этажи	Количество – 1шт. Площадь пола – 315,9 м2 Материал пола – плитка	Удовлетворительно
ИТП, и Станция пожаротушения.	Количество – 1 шт. Площадь пола – 256,7м2 Перечень инженерных коммуникаций проходящих через подвал: 1.ЦО 2. ХВС 3. ГВС 4.Вентиляция 5.Пожарная система Перечень установленного инженерного оборудования: 1.Нососы 2.Теплообменники- количество 5шт 3. подпиточная станция 4.Нососы пожаротушения	Удовлетворительно
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		

Фундаменты	Вид фундамента – <i>Бетонные столбы</i>	Удовлетворительно
Стены и перегородки внутри подъездов	Количество подъездов - 1 шт. Площадь стен – 2521,7 м2 Мат-л отд.стен-Окрашенные Площ. Потолков -971 м2. мат-л отд.ПОТОЛ- Армстронг	Удовлетворительно
Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	Площадь стен – 2521,7м2 Мат-л стен и перегород.- Газоблок Мат-л отд.стен- Окраска Площ. Потолков - 971 м2 мат-л отд.ПОТОЛ-Армстронг	Удовлетворительно
Наружные стены и перегородки	Материал – Облицовочный кирпич Площадь – 5624 м2	Удовлетворительно
Перекрытия	Количество этажей – 7 Материал – Железобетон Площадь – 912 м2	Удовлетворительно
Крыши	Количество- 1 шт. Вид кровли - Плоская. Материал кровли - Мягкая Площадь кровли - 912 м2	Удовлетворительно
Двери	Количество дверей ограждающих вход в помещения общего пользования - 22 шт. из них: металлических – 22шт.	Удовлетворительно
Окна	Количество окон расположенных в помещениях общего пользования – 25шт.	Удовлетворительно
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
Лифты и лифтовое оборудование	Количество - 2шт. В том числе: Грузопассажирских- 1шт. Пассажирский-1шт Марки лифтов – Sigma NV Грузоподъемность (грузовой)- 1000 кг (пассажирский)-450кг Площадь кабин(грузовой) – 2,3 м2	Удовлетворительно

	(пассажирский)-1,2 м2	
Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – 10 шт.	Удовлетворительно
Водосточные желоба/ водосточные трубы	Количество желобов- шт. Количество водосточных труб –3 шт. Тип водосточных труб. (наружные и внутренние) Протяженность водосточных труб – 72 м	Удовлетворительно
Светильники	Количество – 94шт.	Удовлетворительно
Системы дымоудаления	Количество - 1шт.	Удовлетворительно
Магистраль с распределительным щитком	Количество – 12шт. Длина магистральной - 4038,9м	Удовлетворительно
Сети электроснабжения	Длина – 4038,9 м. Скрытая проводка	Удовлетворительно
Сети теплоснабжения	Диаметр, материал труб и протяженность в однострубнои исчислении 1.150 мм. – 19м. 2.100 мм. – 26м. 3.80 мм. - 91м. 4.50 мм. - 130м.	Удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах теплоснабжения	Количество: задвижек – 27шт. Кранов – 280шт.	Удовлетворительно
Бойлерные, (теплообменники)	Количество - 5шт.	Удовлетворительно
Радиаторы Конвекторы:	Материал и количество - 28 шт.(сталь)	Удовлетворительно
Системы очистки воды	Количество – 7 шт. Марка - Грюндфос	Удовлетворительно
Насосы	Количество - шт. Марка насоса:Wilo	Удовлетворительно
Трубопроводы холодной воды	Диаметр, материал и протяженность: 1.150 мм. – 12м 2.100 мм.-37м 3.80 мм.-315м 4.32мм-147м	Удовлетворительно
Трубопроводы горячей воды	Диаметр, материал и протяженность: 1.150 мм. – 12м 2.100 мм.-37м 3.80 мм.-315м 4.32мм-147м	Удовлетворительно
Задвижки, вентили, краны на системах	Количество задвижек- шт. задвижки – 37 шт.	Удовлетворительно

водоснабжения	кранов -124 шт.	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, марка и номер: ХВС-ВСХНд50-№15355269, ЦО ВИСТ-№152259 ЭЭ-ГРЩ Ввод1 Ру-0,4кВ- Меркурий 230 ART-03 PQRSIDN № 23396132 ГРЩ Ввод 2 Ру-0,4кВ- Меркурий 230 ART-03 PQRSIDN № 23396456	Удовлетворительно
Сигнализация	Вид сигнализации: Пожарная	Удовлетворительно
Трубопроводы канализации	Диаметр, материал и протяженность: 1. 110 мм. 540м 2. 50 мм. 92м	Удовлетворительно
Указатели наименования улицы, переулка, площади и пр. на фасаде многоквартирного дома	Количество - 2шт.	Удовлетворительно
Иное оборудование Почтовые ящики Домофоны	Указать наименование: почтовые ящики 58, 1 панель домофонии.	Удовлетворительно
Ливневая сеть	Люки 3 шт. Приемные колодцы-3шт. Ливневая канализация: Тип - Закрытая Материал- Метал Протяженность 72м	Удовлетворительно

Управляющая организация

Собственник

_____/ /
М.П.

_____/ _____/

**Перечень
технической документации на Многоквартирный дом
и иных связанных с управлением Многоквартирным домом документов**

№№ п/п	Наименование документа	Количество листов	Примечания	
I. Техническая документация на многоквартирный дом				
1.	Технический паспорт на многоквартирный дом (выписка из технического паспорта на Многоквартирный дом)			
2.	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме			
3.	Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме			
4.	Акты осмотра, проверки состояния (испытания) на соответствие их эксплуатационных качеств обязательным требованиям безопасности:	4.1. инженерных коммуникаций		
		4.2. коллективных (общедомовых) приборов учета		
		4.3. общих (квартирных) приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов всеми потребителями в коммунальной квартире
		4.4. индивидуальных приборов учета		для определения объемов коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении
		4.5. механического оборудования		
		4.6. электрического оборудования		
		4.7. санитарно-технического оборудования		
		4.8. иного обслуживающего более одного помещения в		

		многоквартирном доме оборудования		
		4.9. отдельных конструктивных элементов Многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций Многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке и других элементов общего имущества)		
5.	Инструкция по эксплуатации Многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти (для домов, введенных в эксплуатацию с 01.07.2007 г.)			Содержит рекомендации застройщика (подрядчика), проектировщиков по содержанию и ремонту общего имущества, сроки службы его отдельных частей
II. Иные связанные с управлением многоквартирным домом документы				
6.	Кадастровая карта (план) земельного участка ¹			
7.	Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута с приложением заверенной соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества планом, на котором отмечена сфера (граница) действия сервитута, относящегося к части земельного участка, и документы, подтверждающие государственную регистрацию сервитута в ЕГРП ²			
8.	Проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) Многоквартирного дома			
9.	Акт приемки в эксплуатацию Многоквартирного дома			
10.	Акты освидетельствования скрытых работ			
11.	Протокол измерения шума и вибрации			
12.	Разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации			
13.	Акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения,			

¹ Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

² Включается в состав общего имущества после передачи земельного участка в общую долевую собственность в соответствии с действующим законодательством

	теплоснабжения, газоснабжения с ресурсоснабжающими организациями		
14.	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета		
15.	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование		
16.	Акты передачи управляющей организации комплектов проектной документации и исполнительной документации после приемки Многоквартирного дома в эксплуатацию		
17.	Письменные заявления, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		за год, предшествующий передаче документации
18.	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в Многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг		
19.	Иные связанные с управлением Многоквартирным домом документы: - договоры - списки - прочее		

Примечание: Необходимо указание на форму документа: оригинал; нотариально заверенная копия; копия, заверенная органом, выдавшим документ; ксерокопия или др.

В случае отсутствия документов, указанных в настоящем приложении, или необходимости актуализации имеющихся документов, работы по изготовлению недостающих документов или их обновлению могут быть включены в перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Управляющая организация

Собственник

_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
для жилого помещения**

№.№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно	0,15
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	2 раза в год	
1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год	
1.4.	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По мере необходимости	

1.5.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	Ежедневно, восстановление незамедлительно	
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год	0,2
2.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год	
2.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Незамедлительно	
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год	0,13
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год	

3.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно	
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
4.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости	0,13
4.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	По мере необходимости	
4.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Ежемесячно	1,1
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год	
5.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	
5.4.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	2 раза в год	
5.5.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных	2 раза в год	

	требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий		
5.6.	Проверка очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	Ежемесячно	
5.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и эркеров от скопления снега и наледи.	Ежемесячно (при необходимости – чаще)	
5.8.	Проверка восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.	По мере необходимости	
5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Устранение незамедлительно, в течение 3-х дней	
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год	
6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами.	2 раза в год	0,17
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и	2 раза в год	1,02

	герметичности внутренних водостоков		
7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю	
7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции в эркерах	2 раза в год	
7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов зонтов над входами в здание	2 раза в год	
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	Ежедневно	
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		
8.1.	Выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов	2 раза в год	0,8
8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год	
8.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно	

	оборудованию - устранение выявленных нарушений.		
8.4.	При выявлении повреждения и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В день обнаружения	
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
9.1.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ с последующим восстановлением.	В течение 3-х дней	0,6
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений (стекол), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю	0,5
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение суток	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
11.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал	0,72
11.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости	
11.3.	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов	В течение 3-х дней	

	и дроссель- клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений.		
11.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	Ежедневно	
11.5.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год	
11.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:		
12.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	2 раза в год, устранение неисправностей незамедлительно	
12.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Круглосуточно	
12.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	1 раз в год	0,74
12.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
12.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	

13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
13.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов).	1 раз в месяц, устранение нарушений незамедлительно	1,3
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Круглосуточно	
13.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	Ежедневно	
13.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Круглосуточно	
13.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	Круглосуточно	
13.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	Круглосуточно	
13.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	Незамедлительно	

13.8.	Очистка и промывка водонапорных баков.	1 раз в год	
13.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
14.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	0,89
14.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	
14.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	
14.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно- коррозионных отложений.	1 раз в 2 года	
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
15.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год	2,19
15.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в квартал	
15.3.	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	Постоянное	
15.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков,	Круглосуточно	

	проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.		
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
16.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Постоянно	4,16
16.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО-1 -1 раз в месяц, ТО-2 - 2 раза в год	
16.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Ежедневно	
16.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в квартал	
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
17	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
17.1.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го этажа	Ежедневно	4,59
17.2.	Влажная протирка стен, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов	2 раза в год	
17.3.	Мытье окон.	2 раза в год	
17.4.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования выше 1-го этажа	1 раз в неделю	
17.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год	
18	Работы по содержанию придомовой территории и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		

18.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости	4,64
18.2.	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеяности свыше 5 см.	По мере необходимости	
18.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	По мере необходимости	
18.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	По мере необходимости	
18.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости	
18.6.	Очистка от мусора урн, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости	
Работы по содержанию придомовой территории в летний период:			
18.7.	Подметание и уборка придомовой территории.	По мере необходимости	
18.8.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	По мере необходимости	
18.9.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости (выкашивание – 5 раз за период)	
18.10.	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости	
18.11.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	
19	Работы по содержанию придомовой территории:		
19.1.	Вывоз снега в зимний период	По мере необходимости	4,61
19.2.	Вывоз твердых коммунальных отходов	1 раз в день	

19.3.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	
20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
20.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения – 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты – 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения – 2 раза в год.	2,08
21	Обеспечение устранения аварий		
21.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Незамедлительно с момента получения заявки	0,7
22	Прочие услуги		
22.1.	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения, автоматики и диспетчеризации инженерных систем, контроля доступа, тепловая завеса.	Ежемесячно	0,74
22.2.	Работы по управлению многоквартирным домом	Ежемесячно	13,79
23	Охрана общего имущества многоквартирного дома		

23.1.	<p>Охрана многоквартирного дома, включая земельный участок, относящийся к общему имуществу (один пост). Круглосуточное дежурство на пульте с централизованной пожарной сигнализацией. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения - вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или чрезвычайных ситуаций - вызов и допуск к месту аварии соответствующих специалистов или аварийных служб.</p> <p>Режим работы – круглосуточный.</p>	Ежедневно	14,2
	ИТОГО		60

**Перечень
услуг и работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме
для нежилого помещения**

№№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (руб./кв.м. в месяц)
	I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыши) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов		
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:		
1.1.	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно	0,52
1.2.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов.	2 раза в год	

1.3.	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами.	2 раза в год	
1.4.	При выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций.	По мере необходимости	
1.5.	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	Ежедневно, восстановление незамедлительно	
2	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:		
2.1.	Выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств.	2 раза в год	0,51
2.2.	Выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков.	2 раза в год	
2.3.	В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	Незамедлительно	
3	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		

3.1.	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний.	2 раза в год	0,52
3.2.	Выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит.	2 раза в год	
3.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Незамедлительно	
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:		
4.1.	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин.	По мере необходимости	0,53
4.2.	Выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий.	По мере необходимости	
4.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	По мере необходимости	
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:		
5.1.	Проверка кровли на отсутствие протечек.	Ежемесячно	1,1
5.2.	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше.	2 раза в год	

5.3.	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах.	2 раза в год	
5.4.	Контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек.	2 раза в год	
5.5.	Осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий	2 раза в год	
5.6.	Проверка очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод.	Ежемесячно	
5.7.	Проверка и при необходимости очистка кровли и эркеров от скопления снега и наледи.	Ежемесячно (при необходимости – чаще)	
5.8.	Проверка восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель.	По мере необходимости	
5.9.	При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Устранение незамедлительно, в течение 3-х дней	
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:		
6.1.	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях.	2 раза в год	0,17
6.2.	Выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных	2 раза в год	

	проступях в домах с железобетонными лестницами.		
6.3.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:		
7.1.	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности внутренних водостоков	2 раза в год	1,02
7.2.	Контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.)	1 раз в неделю	
7.3.	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции в эркерах	2 раза в год	
7.4.	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов зонтов над входами в здание	2 раза в год	
7.5.	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы)	Ежедневно	
7.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:		
8.1.	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	2 раза в год	1,78

	прохождения различных трубопроводов		
8.2.	Проверка звукоизоляции и огнезащиты.	2 раза в год	
8.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.	2 раза в год, устранение нарушений незамедлительно	
8.4.	При выявлении повреждения и нарушений – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В день обнаружения	
9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
9.1.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ с последующим восстановлением.	В течение 3-х дней	1,3
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:		
10.1.	Проверка целостности оконных и дверных заполнений (стекло), плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	1 раз в неделю	1,2
10.2.	При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение суток	
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме			

11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:		
11.1.	Техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем.	1 раз в квартал	4,02
11.2.	Контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки.	По мере необходимости	
11.3.	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 дефективных вытяжных решеток и их креплений.	В течение 3-х дней	
11.4.	Контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления.	Ежедневно	
11.5.	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов.	2 раза в год	
11.6.	При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	В течение 3-х дней	
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:		
12.1.	Проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирных домах.	2 раза в год, устранение неисправностей незамедлительно	2,19
12.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.	Круглосуточно	

12.3.	Гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек.	1 раз в год	
12.4.	Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
12.5.	Проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	
13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:		
13.1.	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов).	1 раз в месяц, устранение нарушений незамедлительно	
13.2.	Постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем.	Круглосуточно	3,12
13.3.	Контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.).	Ежедневно	
13.4.	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.	Круглосуточно	

13.5.	Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации.	Круглосуточно	
13.6.	Контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации.	Круглосуточно	
13.7.	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.	Незамедлительно	
13.8.	Очистка и промывка водонапорных баков.	1 раз в год	
13.9.	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:		
14.1.	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.	1 раз в год	2,18
14.2.	Проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки).	1 раз в год	
14.3.	Удаление воздуха из системы отопления.	По мере необходимости	
14.4.	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в 2 года	
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:		
15.1.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки.	1 раз в год	5,28
15.2.	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения.	1 раз в квартал	

15.3.	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	Постоянное	
15.4.	Контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.	Круглосуточно	
16	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:		
16.1.	Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта.	Постоянно	4,16
16.2.	Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов).	ТО-1 -1 раз в месяц, ТО-2 - 2 раза в год	
16.3.	Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов).	Ежедневно	
16.4.	Обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в квартал	
	III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме		
17	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:		
17.1.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования 1-го этажа	Ежедневно	4,59
17.2.	Влажная протирка стен, подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек, отопительных приборов	2 раза в год	

17.3.	Мытье окон.	2 раза в год	
17.4.	Влажная уборка лифтовых холлов и мест общего пользования выше 1-го этажа	1 раз в неделю	
17.5.	Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	2 раза в год	
18	Работы по содержанию придомовой территории и земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:		
18.1.	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см.	По мере необходимости	7,53
18.2.	Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см.	По мере необходимости	
18.3.	Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова).	По мере необходимости	
18.4.	Очистка придомовой территории от наледи и льда.	По мере необходимости	
18.5.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд	По мере необходимости	
18.6.	Очистка от мусора урн, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома	По мере необходимости	
Работы по содержанию придомовой территории в летний период:			
18.7.	Подметание и уборка придомовой территории.	По мере необходимости	
18.8.	Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома.	По мере необходимости	
18.9.	Уборка и выкашивание газонов.	По мере необходимости (выкашивание – 5 раз за период)	

18.10.	Прочистка ливневой канализации.	По мере необходимости	
18.11.	Уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю	
19	Работы по содержанию придомовой территории:		
19.1.	Вывоз снега в зимний период	По мере необходимости	7,6
19.2.	Вывоз твердых коммунальных отходов	1 раз в день	
19.3.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	По мере необходимости	
20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности		
20.1.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты	Пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения – 1 раз в неделю; сигнализации, средств противопожарной защиты, противодымной защиты – 1 раз в квартал; противопожарного водоснабжения – 2 раза в год.	6,3
21	Обеспечение устранения аварий		
21.1.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Незамедлительно с момента получения заявки	3

22	Прочие услуги		
22.1.	Техническое обслуживание систем видеонаблюдения, автоматики и диспетчеризации инженерных систем, контроля доступа, тепловая завеса.	Ежемесячно	1,5
22.2.	Работы по управлению многоквартирным домом	Ежемесячно	20
23	Охрана общего имущества многоквартирного дома		
23.1.	Охрана многоквартирного дома, включая земельный участок, относящийся к общему имуществу (один пост). Круглосуточное дежурство на пульте с централизованной пожарной сигнализацией. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения - вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или чрезвычайных ситуаций - вызов и допуск к месту аварии соответствующих специалистов или аварийных служб. Режим работы – круглосуточный.	Ежедневно	20,4
	ИТОГО		100

1. Требования к объему выполнения и оказания работ и услуг:

Работы и услуги оказываются в объеме согласно качественным и количественным характеристикам состава общего имущества многоквартирного дома, определенном в Приложении № 1 к Договору управления многоквартирным домом.

2. Требования к качеству выполнения и оказания работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

- Дополнительные требования (сверх установленных техническими нормами и правилами) не предусматриваются.

- Общие требования установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Управляющая организация

Собственник

_____/ /
М.П.

_____/ _____/

Приложение 4
к договору управления
Многоквартирным домом

О доле собственника в Многоквартирном доме по правоустанавливающим документам
по адресу: г. Москва, ул. Новокосинская _____ д. 18 корп. -

№ № п / п	№ кварти ры по эксплик ации БТИ	Эта ж	Общая площадь квартир ы по эксплика ции БТИ (кв.м)	Жилая площа дь кварт иры (кв.м)	Доля собственн ика в общем имуществв е многоква ртирного дома (%)	Телефон	Наименование и реквизиты документа, устанавливающего право собственности
1	2	3	4	5	6	7	8

Управляющая организация

Собственник

М.П.

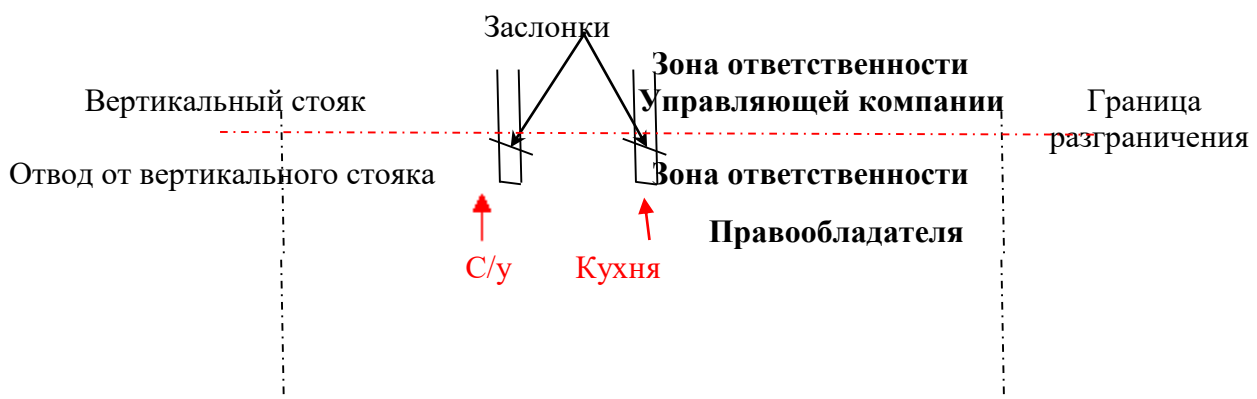
_____ /

Схема разграничения эксплуатационной ответственности Сторон по системам вентиляции

Вытяжка воздуха осуществляется вытяжными вентиляторами Здания.

Управляющая компания обеспечивает работу вытяжной вентиляции Здания, смонтированной в соответствии с проектом.

Границей эксплуатационной ответственности являются заслонки, установленные на отводах вертикальных стояков вытяжных систем.



Зона ответственности Управляющей компании – вся система до границы зоны Правообладателя, смонтированная в соответствии с проектом Здания, включая заслонки.

Зона ответственности Правообладателя – вся разводка системы воздухораспределения от заслонок в пределах зоны Правообладателя.

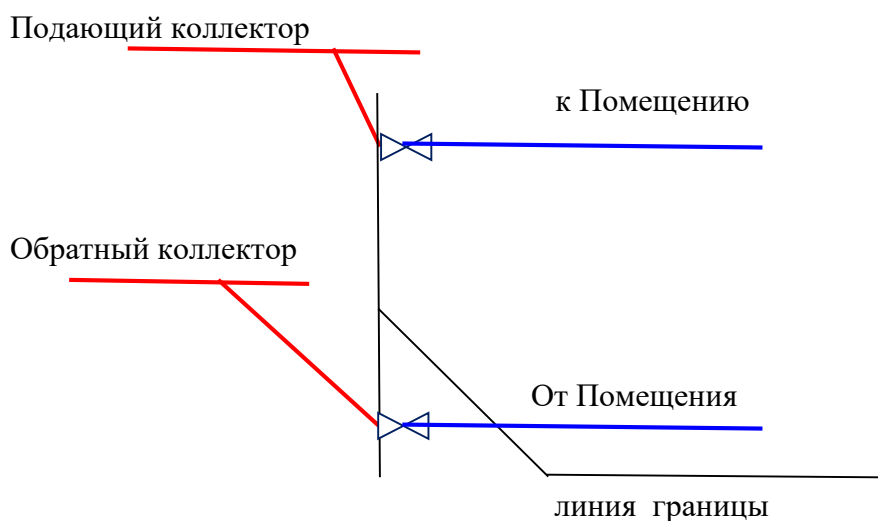
Внимание! Правообладателю категорически запрещается изменять положение заслонок, отрегулированных под соответствующие параметры системы.

Схема разграничения эксплуатационной ответственности по системе отопления

Границей эксплуатационной ответственности по системе отопления Помещения является: **резьбовые соединения запорной арматуры на ответвлениях от подающего и обратного коллекторов системы отопления, находящихся в поэтажных сантехнических шкафах.**

Сеть системы отопления и всё подключенное к ней оборудование от границы раздела является **внутренней сетью системы отопления Помещения** и эксплуатируется Правообладателем.

Схема отопления:



Красный цвет: эксплуатирует Управляющая компания

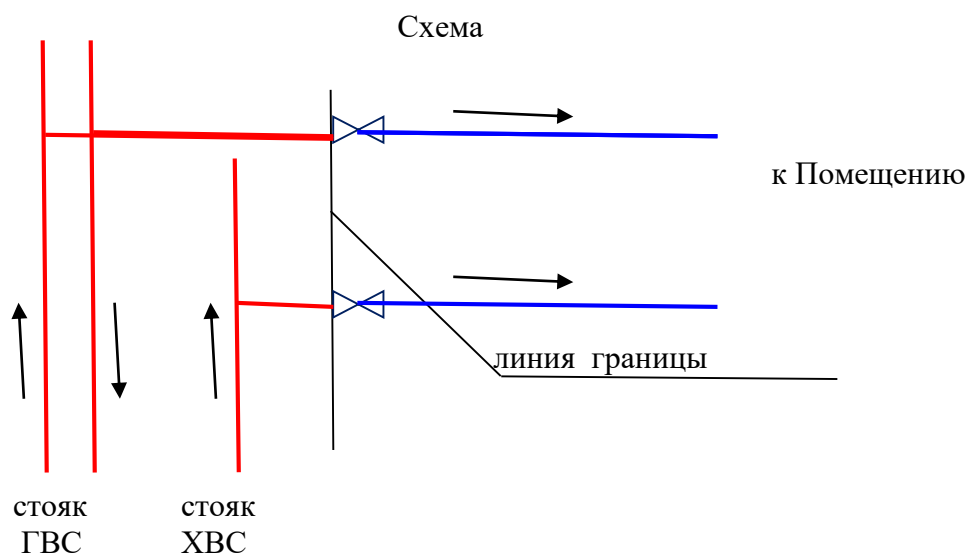
Синий цвет: эксплуатирует Правообладатель

Схема

разграничения эксплуатационной ответственности по системе хозяйственного и горячего водоснабжения

Границей эксплуатационной ответственности по системе ХВС и ГВС Помещения является **резьбовое соединение запорной арматуры на ответвлениях от стояков ХВС и ГВС**.

Сеть системы ХВС и ГВС и всё подключенное к ней оборудование от границы раздела является **внутренней сетью системы ХВС и ГВС Помещения** и эксплуатируется Правообладателем.

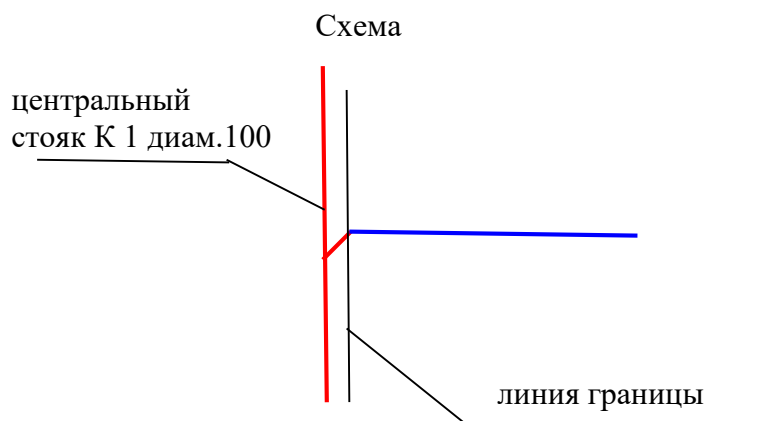


Красный цвет: эксплуатирует Управляющая компания
Синий цвет: эксплуатирует Правообладатель

Схема разграничения эксплуатационной ответственности по системе бытовой канализации

Границей эксплуатационной ответственности по системам бытовой канализации является: **отвод тройника входящего в центральный стояк системы бытовой канализации К 1.**

Сеть системы канализации и всё подключенное к ней оборудование до границы раздела является **внутренней сетью системы бытовой канализации** Правообладателя, и эксплуатируется Правообладателем.



Красный цвет: эксплуатирует Управляющая компания
Синий цвет: эксплуатирует Правообладатель

Схема разграничения эксплуатационной ответственности по системе электроснабжения

1. Электроснабжение Правообладателя осуществляется от этажного распределительного щита типа ЯУР (ящик учётно-распределительный).
2. Мощность электрическая, разрешённая Правообладателю для использования, составляет: $P_{расч.} = 14 \text{ кВт}$.
3. Схема электроснабжения Правообладателя соответствует III (третьей) категории надёжности, и представлена на Рис.1.

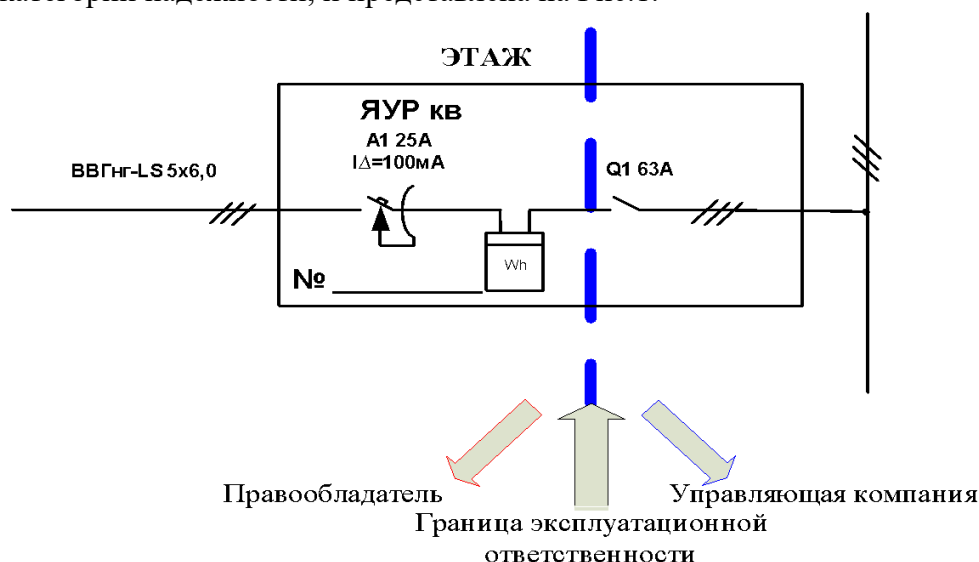


Рис. 1

4. Границей эксплуатационной ответственности между Управляющей компанией и Правообладателем является: присоединения «выход» от вводного автомата Q1 квартиры, установленного в этажном щите ЯУР (см. пунктирную линию на Рис.1).

Ответственность за состояние контактов в точке разграничения и месте присоединения к стоякам несет Управляющая компания.

Ответственность за надежность контактных соединений в приборе учета электрической энергии и последующих соединений несёт Правообладатель.

5. Эксплуатация электрооборудования, находящегося в зоне ответственности Правообладателя осуществляется самостоятельно Правообладателем.

6. Порядок отключения электрооборудования:

а) при плановых отключениях Управляющая компания предупреждает Правообладателя за одни сутки до отключения;

б) при необходимости снятия питающего напряжения, Правообладатель за одни сутки до предполагаемого отключения подаёт заявку в Управляющую компанию.

Управляющая организация

Собственник

_____/ /
М.П.

_____/ /