(Проект договора утвержден решением общего собрания собственников помещений МКД № 5 по ул.Кирова в г. Кировске от 10.04.2019 №1/2019)

Д О Г О В О Р
управления многоквартирным домом № 5 по ул. Кирова

г. Кировск «10» апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер плюс» в лице генерального директора Зайцевой Елены Сергеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Управляющая организация»**, с одной стороны и Собственники помещений многоквартирного дома № 5 по ул. Кирова в г. Кировске Мурманской области, именуемый в дальнейшем **«Собственники»**, с другой стороны (далее – Стороны), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Собственники помещений несут бремя содержания данных помещений и обеспечивают надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее- МКД).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственников помещений в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме – принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений (квартир) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

1.3. Лицо, пользующееся жилым помещением на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого разрешения.

2. Предмет договора

2.1. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол общего собрания № 8/2014 от «24» декабря 2014 года), Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Мурманская область, г. Кировск, ул. Кирова, д. 5, имеющие на праве собственности помещения (жилые/нежилые) на основании правоустанавливающих документов, согласно Приложения № 4 к Договору управления передают, а Управляющая организация принимает полномочия по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД и предоставлению коммунальных услуг от имени и за счет средств собственников и пользователей помещений.

2.2.Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются члены семей собственников помещений, наниматели помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся помещениями на любых законных основаниях (далее - пользователи помещений).

2.3. Управляющая организация принимает на себя обязательства в пределах прав и обязанностей, закрепленных за ней настоящим договором.

2.4. Границы общего имущества собственников помещений в МКД и имущества каждого собственника в отдельности устанавливаются в соответствии с Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее – Правила). Ответственность за надлежащее техническое и санитарное состояние своего имущества несет каждый собственник помещения.

2.5. Предметом настоящего Договора является оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставление коммунальных услуг Собственникам жилых помещений в таком доме и пользующихся на законных основаниях помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2.6. Перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию жилого помещения указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Изменение перечня работ и услуг, осуществляемых Управляющей организацией, может производиться по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома по согласованию с Управляющей организацией.

2.7. Работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производятся за счет собственников на основании решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта в соответствии с условиями ЖК РФ или в соответствии с условиями по проведению капитального ремонта, установленными действующим законодательством РФ и не являются предметом настоящего договора управления.

2.8. Работы, не входящие в состав работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, выполняются Управляющей организацией за счет средств собственников помещений МКД при наличии решения общего собрания собственников помещений.

2.9. Работы (услуги), направленные на обеспечение безопасных условий проживания Собственников, выполняются без согласования с Собственниками.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Надлежащим образом выполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором:

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме;
- контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей и взносов;
- составлять и представлять для утверждения сметы доходов и расходов на соответствующий год, а также отчет о финансово-хозяйственной деятельности за отчетный период;вести реестр собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет, бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом;
- доводить решения Общих собраний до Собственников помещений МКД.

3.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.3. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление документации, указанной в п. 3.1.2 настоящего Договора, возмещаются Собственниками за счет денежных средств на содержание общего имущества. В случае значительных расходов на восстановление такой документации данные расходы согласовываются на общем собрании Собственников.

3.1.4. В течение срока действия настоящего договора предоставлять собственникам и пользователям помещений коммунальные услуги, отвечающие требованиям, установленным Правилами, от имени и за счет средств собственников и пользователей помещений.

3.1.5. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы и оказывать услуги лично, либо привлекать к выполнению работ и оказанию услуг подрядные организации, имеющие

лицензии на право осуществления соответствующей деятельности (если такая деятельность подлежит лицензированию).

3.1.6. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, переданные Управляющей организации собственниками на хранение либо созданные управляющей организацией по поручению собственников и за их счет вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК или иному специализированному потребительскому кооперативу, созданному для управления многоквартирным домом.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников либо иных лиц, являющихся пользователями помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.8. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки.

3.1.9. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы по договорам, заключаемым с Собственниками и пользователями помещений в МКД.

3.2.2. По разрешению Общего собрания сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, фасады, земельный участок многоквартирного дома.

Доходы от сдачи в аренду указанных объектов направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием дома.

3.2.3. В установленном законодательством порядке взыскивать с Собственников и пользователей помещений задолженность по содержанию, текущему ремонту общего имущества в МКД и коммунальных услуг.

3.2.4. В целях исполнения настоящего Договора, без предварительного уведомления Собственников, осуществлять действия с персональными данными, включая сбор, систематизацию, персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

3.2.5. Созывать и проводить Общие собрания.

3.2.6. Ежегодно выносить на общее собрание собственников помещений предложения по установлению на следующий год размера платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД.

3.2.7. Готовить предложения Собственникам по изменению стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание жилого помещения.

3.2.8. Требовать в установленном действующим законодательством порядке полного возмещения убытков, понесенных Управляющей организацией по вине Собственника и/или проживающих лиц в его помещении, а также компенсации расходов, произведенных Управляющей организацией в целях устранения ущерба, причиненного виновными действиями (бездействием) Собственника и/или проживающих лиц в его помещении общему имуществу многоквартирного дома. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.9. При высвобождении, направлять средства, полученные на конец финансового года в виде экономии между стоимостью работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по настоящему Договору и фактическими затратами Управляющей организации на выполнение данных работ (услуг) на возмещение убытков, связанных с предоставлением услуг по настоящему Договору, в том числе оплату непредвиденных работ по ремонту, возмещение убытков вследствие причинения вреда общему имуществу многоквартирного дома, актов вандализма, штрафных санкций, применяемых к Управляющей организации, а также на финансирование деятельности Управляющей организации.

3.2.10. Требовать от Собственника и третьих лиц возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником Помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

Требование Управляющей организации к Собственнику оформляется в виде претензии с перечислением в ней подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения претензии. Управляющая организация вправе поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника и третьих лиц возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником требований Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

3.2.11. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.12. Осуществлять контроль за выполнением Собственником и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении, требований действующего законодательства в части пользования (эксплуатации) жилых (нежилых) помещений, составлять акты выявленных нарушений Собственника и проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его Помещении, совместно с лицами, выявлявшими факт нарушения Собственника и/или проживающих с ним лиц, а также проживающих третьих лиц в его помещении.

3.2.13. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственника на финансирование выполнения работ (услуг) по настоящему Договору.

3.2.14. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.15. Управляющая организация вправе реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.3.2. Поддерживать помещение, принадлежащие им на праве собственности, в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, Правила предоставления коммунальных услуг.

3.3.3. Обеспечить доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее Собственнику помещение:

- для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и установленного в помещении оборудования;
- для выполнения в помещении необходимых ремонтных работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, находящегося в помещении Собственника;
- незамедлительно обеспечить доступ представителей Управляющей организации (работников аварийных служб) в целях устранения аварийной ситуации на общем имуществе, расположенном внутри помещения, принадлежащего Собственнику.

3.3.4. В кратчайшие сроки устранять вред, причиненный имуществу других Собственников и пользователей помещений, либо общему имуществу в МКД.

3.3.5. Ежемесячно вносить плату за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и коммунальные услуги не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.6. В случае если помещения оборудованы приборами учета потребления электроэнергии, холодной и горячей воды:

3.3.6.1. Обеспечивать доступ к приборам учета управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций для опломбирования и снятия первичных показаний и далее для периодических проверок на соответствие записей в платежном документе фактическим показаниям.

3.3.6.2. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.3.6.3. Производить за свой счет техническое обслуживание, ремонт, проверку и замену приборов учета.

3.3.6.4. Вести учет потребляемой электроэнергии, холодной и горячей воды.

3.3.6.5. При выходе из строя прибора учета немедленно сообщить об этом в управляющую организацию.

3.3.6.6. В срок с 20 по 25 число каждого месяца предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных приборов учета за отчетный месяц.

3.3.7. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу **(т. 5-43-60)** и управляющую организацию.

3.3.8. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

а) о заключении договоров найма (аренды) помещения;

б) о смене нанимателя или арендатора помещения, об отчуждении помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);

в) о смене статуса принадлежащего помещения при переводе из жилого в нежилое и наоборот

г) о смене адреса фактической регистрации Собственника помещения;

д) о постоянно (временно) зарегистрированных в помещении лицах;

е) об изменении количества фактически проживающих в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней;

ж) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником;

з) о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

и)о предстоящем переустройстве или перепланировке помещения.

3.3.9 Обеспечивать доступ в помещение управляющей организации и обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров основных конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ.

3.3.10 Выполнять при эксплуатации и использовании помещения следующие требования:

а) производить переустройство и (или) перепланировку Помещения не иначе как после получения разрешения в установленном законом порядке;

б) не производить без согласования Управляющей организации перенос внутридомовых инженерных сетей и оборудования, установленного в помещении;

в) при проведении ремонтных работ не уменьшать размеры установленных в помещении сантехнических люков и проёмов, которые открывают доступ к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, а также не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре;

г) не использовать пассажирские лифты в качестве строительных грузоподъёмных установок;

д) не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета потребления коммунальных услуг без предварительного согласования с Управляющей организацией;

е) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и оборудование мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не устанавливать в помещении дополнительные секции приборов отопления либо приборы отопления, превышающие по теплоотдаче проектные;

ж) не использовать теплоноситель из систем и приборов отопления на бытовые нужды и/или для установки отапливаемых полов;

з) не допускать выполнение в помещении ремонтных работ, способных повлечь причинение ущерба Помещению, Помещениям иных собственников либо общему имуществу многоквартирного дома;

и) за свой счет привести в прежнее состояние самовольно переустроенное (перепланированное) помещение;

к) не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами пути эвакуации и помещения общего имущества многоквартирного дома;

л) не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования;

м) не производить без согласования с Управляющей организацией и другими согласующими органами в установленном законодательством порядке замену остекления помещений и балконов, а также установку на фасадах домов кондиционеров, сплитсистем и прочего оборудования, способного изменить архитектурный облик многоквартирного дома.

н) при эксплуатации эвакуационных путей, эвакуационных и аварийных выходов запрещается: устраивать на путях эвакуации пороги, устанавливать раздвижные и подъемно-опускные двери и ворота без возможности вручную открыть их изнутри и заблокировать, а также другие устройства, препятствующие свободной эвакуации людей; размещать (устанавливать) на путях эвакуации и эвакуационных выходах различные материалы, изделия, оборудование, производственные отходы, мусор и другие предметы, а также блокировать двери эвакуационных выходов.

3.3.11 При проведении в помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора.

3.3.12. Не производить без получения технических условий и согласования с управляющей организацией:

- установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, либо не предназначенных для использования в домашних условиях, а также дополнительных секций приборов отопления, регулирующих устройств и запорной арматуры.
- подключение и использование бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технического паспорта и не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации.
- нарушение существующей схемы учета потребления коммунальных ресурсов (холодной или горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа).

3.3.13. Не осуществлять маневрирование (проезд, разворот), стоянку автотранспортных средств на придомовой территории ближе **10** м от фасада здания, где они создают препятствие для проведения работ по расчистке придомовой территории и обезопашиванию кровли.

3.3.14 Не производить переоборудование и перепланировку общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.15 Содержать в чистоте и порядке общее имущество многоквартирного дома. Бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома. При обнаружении неисправностей в общем имуществе многоквартирного дома немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации.

3.3.16 Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение, распространение, в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.4. Собственники имеют право:

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства.

3.4.2. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать в полном объеме коммунальные услуги, отвечающие параметрам качества и надежности.

3.4.4. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.5. Права и обязанности граждан, проживающих в принадлежащих Собственникам жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и платы за коммунальные услуги, которые обязаны оплатить Собственники помещений МКД, пользователи помещений Управляющей организации.

4.2. Цена настоящего Договора на момент его подписания определяется:

- платой за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме 23 руб. 95 коп. за 1 кв.м (Приложение № 2 к настоящему договору);
- платой за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- платой за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги при отсутствии общедомовых и индивидуальных (поквартирных) приборов учета определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в соответствии с действующим законодательством порядком.

4.4. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.5.Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами, осуществляющими государственное регулирование тарифов на территории Мурманской области, а также решениями и постановлениями органов местного самоуправления города Кировска, принятыми ими в пределах своей компетенции. Стоимость коммунальных ресурсов, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, определяется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.6. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, коммунальные услуги возникает у Собственников, пользователей помещений МКД в соответствии с действующим законодательством. Уклонение собственников от подписания настоящего договора не освобождает собственников, пользователей помещений от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги.

4.7. Внесение платы за выполненные Управляющей организацией работы и оказанные услуги, не связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, осуществляется в порядке и в размере, установленном соглашением между собственниками, заказавшими выполнение соответствующих работ или оказание услуг, и Управляющей организацией.

4.8. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

4.8.1. Собственники несут бремя расходов по содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на это имущество.

4.8.2. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4.8.3. Управляющая организация вправе вынести на рассмотрение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вопрос о проведении капитального ремонта общего имущества, а также предложений о порядке выполнения работ и сроках их начала и окончания. В случае принятия общим собранием собственников помещений решения о проведении капитального ремонта Управляющая организация принимает на себя обязательства в предложенные Собственникам сроки и за предложенную цену выполнить указанные работы. В случае если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предложение Управляющей организации будет отклонено, либо принято на иных условиях, Управляющая организация не считается связанной обязательствами по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества на отличных от предложенных ею условий.

4.9. Порядок внесения платы за помещение и коммунальные услуги:

4.9.1. Плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги Собственники и пользователи помещений вносят путем: внесения платы на основании полученных от Управляющей организации платежных документов в действующие кассы, а также в кассы учреждений, организаций, осуществляющих прием платежей за помещение и коммунальные услуги. В случае, если Собственник не получил либо утратил платежный документ на оплату, то Собственник обязан в течение 10 (десяти) дней обратиться в Управляющую организацию для его получения.

4.9.2. Плата за содержание и ремонт помещений, коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим.

4.9.3. Плата за содержание и ремонт помещения, коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем:

- для собственников и нанимателей жилых помещений – счет-квитанции;

- для собственников и пользователей нежилых помещений – счет на оплату оказанных услуг и выполненных работ.

4.10. При временном отсутствии Собственников и пользователей помещений МКД, внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Неиспользование

Собственником и иными лицами помещения либо инфраструктуры, либо какой-либо части общего имущества многоквартирного дома, в том числе не проживание в жилом помещении Собственника, не является основанием для освобождения Собственника от платы за услуги по настоящему договору, определенной в соответствии с действующим законодательством.

4.11. Собственники, пользователи помещений, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющей организации пени, в порядке установленном действующим законодательством.

4.12. При поступлении платы за работы (услуги) по настоящему Договору, данная плата засчитывается в счет погашения задолженности, перед Управляющей организацией в наиболее ранние неоплаченные периоды, предшествующие дате внесения денежных средств на расчетный счет (кассу) Управляющей организации вне зависимости от периода погашения задолженности, указанной Собственником, пользователями помещений в платежных документах.

4.13. Перевод собственниками помещений своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия Управляющей организации.

4.14. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу нормативных правовых актов, принятых в соответствии с действующим законодательством**.**

4.15. В случае отсутствия акта оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, работы и услуги по настоящему Договору, считаются выполненными Управляющей организацией качественно и надлежащим образом.

4.16. В случае, если в многоквартирном доме не выбран Представитель собственников помещений в многоквартирном доме либо окончен срок полномочий Представителя собственников помещений в многоквартирном доме, составленный по установленной законодательством форме акт приемки выполненных работ (оказанных услуг) подписывается любым Собственником помещения в многоквартирном доме.

5. Ответственность сторон

5.1. Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, отвечают за ненадлежащее исполнение своих обязательств перед Управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.Собственники помещений в многоквартирном доме, а также лица, пользующиеся помещениями, несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за:

- все последствия, возникшие по вине Собственника аварийных и иных ситуаций в помещении Собственника.
- загрязнение общего имущества многоквартирного дома, включая территорию земельного участка, размещение мусора в неположенных местах, повреждение газонов, порчу деревьев, кустарников, клумб, иных элементов благоустройства, парковку автотранспорта на газонах;
- ответственность за действия пользователей помещением, нанятых им ремонтных рабочих, а также рабочих, осуществляющих поставку строительных материалов и оборудования, мебели и т.п. для Собственника возлагается в полном объеме на Собственника.

5.3.Управляющая организация не несет ответственности перед Собственником за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров Коммунальных услуг, если это связано с ликвидацией аварии, ремонтом или техническим обслуживанием инженерного оборудования Управляющей организацией или аварийными службами, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым либо косвенным результатом таких перебоев в работе какого-либо инженерного оборудования ресурсоснабжающей организации или какого-либо оборудования в помещении Собственника.

5.4 Управляющая организация вправе уступить любому лицу свои права кредитора по отношению к собственнику, допустившему просрочку исполнения обязательств по внесению Управляющей организации платы за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, коммунальные услуги, суммарной продолжительностью более 6 (шести) месяцев.

6. Срок действия договора

6.1. Договор заключается сроком на 2 (два) года, вступает в силу с момента его подписания.

6.2. Договор пролонгируется на следующий год в соответствии с п. 6 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6.3. Управляющая организация вправе направить Собственникам помещений многоквартирного дома уведомление о предложении расторжения договора управления в следующих случаях:

6.3.1 Когда неполное внесение Собственниками помещений платы по Договору приводит к невозможности для Управляющей организации исполнять условия Договора, в т.ч. исполнять обязанности по оплате работ, услуг, выполненных подрядными и специализированными организациями, а также обязанности по оплате коммунальных ресурсов, приобретаемых ею у ресурсоснабжающей организации. Под таким неполным внесением Собственниками помещений платы по Договору признается случай, когда суммарный размер задолженности Собственников помещений по внесению платы по Договору за последние 12 (двенадцать) календарных месяцев превышает определенную в соответствии с Договором цену Договора за 5 (пять) месяцев.

6.3.2 Когда общим собранием Собственников помещений в течение 1 (одного) месяца с момента направления Управляющей организацией в адрес собственников предложения об изменении размера платы по содержанию, текущему ремонту и управлению многоквартирным домом не принято соответствующее решение.

6.3.3 В иных случаях, не предусмотренных настоящим договором.

6.3.4 В течение 30 дней Собственники помещений рассматривают указанное уведомление и направляют в Управляющую организацию письменные возражения по вопросу расторжения договора управления.

6.3.5 В случае, если большинством Собственников помещений от общего числа Собственников в многоквартирном доме возражения на уведомление Управляющей организации о расторжении договора не направлены, то настоящий Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. Датой расторжения настоящего Договора признается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором истек срок направлением Собственниками помещений письменных возражений по вопросу расторжения договора управления.

7. Порядок и формы осуществления контроля за исполнением обязательств Управляющей организации

7.1. Управляющая организация обязана предоставлять по запросу любого собственника помещения в многоквартирном доме в течение десяти рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему договору (но не чаще чем раз в квартал). К числу таких документов относятся:

- справки об объемах фактически выполненных работ и оказанных услуг;
- справки о сумме собранных с собственников помещений денежных средств в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту помещений;
- справки о сумме израсходованных денежных средствах на содержание, ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг;

7.2. Собственники вправе за 15 дней до окончания срока действия настоящего договора ознакомиться в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с ежегодным письменным отчетом Управляющей организации перед собственниками помещений в многоквартирном доме о выполнении настоящего договора, включающем информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющей организацией.

7.3. Письменные претензии Собственников о неисполнении или ненадлежащем исполнении Управляющей организацией обязательств по настоящему договору рассматриваются Управляющей организацией в установленный законом срок.

8. Заключительные положения:

8.1. С момента подписания договора вся предыдущая переписка, документы, соглашения, фиксирующие переговоры между Сторонами по вопросам, являющимися предметом Договора, теряют юридическую силу.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что утверждение общим собранием собственников условий настоящего Договора, является принятием по каждому пункту Договора решения в

понимании статьи 45 – 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и пункта 44 «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и потребителям в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011.

8.3. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Состав общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 1);
- Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 2);
- Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Приложение № 3)
- Список собственников подписавших договор управления многоквартирным домом (Приложение № 4).

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

«Собственники»	**«Управляющая организация»**
Собственники: СОГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЯ № 4 к договору управления	**Общество с ограниченной ответственностью «Партнер плюс»** ИНН 5103300171 КПП 510301001 184250, Мурманская область, г.Кировск, ул.Комсомольская, 10А р/сч № 40702810441050006325 в Отделении № 8627 СБЕРБАНКА России кор/сч № 30101810300000000615 БИК 044705615ОГРН 1135118000566 ОКПО 81085952
_____	_____Е.С. Зайцева

Приложение №1

к договору управления
многоквартирным домом
от «10» апреля 2019 года

Состав общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Мурманская обл., г. Кировск, ул. Кирова д. 5

Адрес МКД: Мурманская обл., г. Кировск, ул. Кирова д.5
Год постройки МКД: 1936;
Серия, тип постройки: индивидуальный;
Количество этажей: 4 ;
Количество подъездов: 3 ;
Строительный объём: 10561м³;
Площадь застройки: 680,0 м²
Мусоропровод: не имеется,
Цокольный этаж: 380,8 м²
Вентиляция: приточно-вытяжная с естественным побуждением;
Площадь:
- общая МКД 1867,9м²
- жилых помещений 1487,1м²
- нежилых помещений 380,8м²
и нежилых помещений: м²;
Высота здания: 13,9м
Степень износа здания по данным государственного технического учета 38 % по состоянию на 01.03.1990 г.

№ п/п	Состав общего имущества МКД	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Состояние	Объёмные показатели по данным технической документации
1	**Помещения общего пользования не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе:**			
1.1.	Межквартирные лестничные площадки	Ж/б плиты	удовлетворительное	238,2 262,0 м² - уборочная
1.2.	Лестницы	железобетонные	удовлетворительное	
1.3.	Коридоры		удовлетворительное	
1.4.	Технический этаж (чердак)		-	
1.5.	Технические подвалы	Железобетонное	удовлетворительное	2 8,9 м
2	Крыша	Металлическая	удовлетворительное	720,1 м² (уборочная)
3	**Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:**			
3.1.	Фундамент	Бутовый ленточный	удовлетворительное	
3.2.	Несущие стены	Бетонные с внутренней и наружной штукатуркой	удовлетворительное	
3.3.	Плиты перекрытий	Деревянные отепленные	удовлетворительное	
3.4.	Балконные плиты	Ж/б плиты	удовлетворительное	
4	**Ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:**			
4.1.	Плиты козырьков над входами в подъезды	Ж/б плиты	удовлетворительное	
4.2.	Окна в подъездах	Деревянные блоки с двойными, створными, остеклёнными переплётами		
4.3.	Двери в подъездах	Металлические	удовлетворительное	

4.4.	Иные ограждающие конструкции, перила	Деревянные	удовлетворительное	
5	**Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе**			
5.1.	Внутридомовая система от прибора учета теплоснабжения включая стояки инженерных сетей в квартирах, приборы отопления до 1-го отключающего устройства.	От промышленной котельной, стальные трубы		
5.2.	Внутридомовая система водоснабжения от приборов включая стояки водоснабжения и ответвлений от них до 1-го отключающего устройства в квартирах.	Централизованное, стальные трубы		
5.3.	Внутридомовая канализационная сеть до первых стыковых соединений	Керамические трубы	удовлетворительное	
5.4.	Внутридомовая система от эл. щитовой электроснабжения до индивидуального прибора учета электрической энергии, в том числе: вводные шкафы, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, этажные щитки и шкафы, осветительные приборы помещений общего пользования	открытая проводка	удовлетворительное	

«Собственники» **«Управляющая организация»**

_____ _____Е.С. Зайцева

Приложение № 2

к договору управления
многоквартирным домом от
«10» апреля 2019 года

Размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу:
Мурманская область, г. Кировск, ул. Кирова, д. 5

Вид услуги	Цена, руб. с 1м^2 в месяц
1. Услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	**23,95 руб.** 23,95

«Собственники»

_____

«Управляющая организация»

_____ Е.С. Зайцева

Приложение № 3
к договору управления
многоквартирным домом от
«10» апреля 2019 года

Перечень работ, услуг по управлению многоквартирным домом
№ 5 по ул. Кирова г. Кировска, содержанию и ремонту общего имущества
Минимальный перечень услуг и работ, по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование услуг и работ	***Периодичность выполнения услуг и работ***
1	***Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и не несущих конструкций многоквартирных домов (конструктивных элементов жилых зданий)***	
1.1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
1.1.1	Проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам с устранением выявленных нарушений	постоянно
1.1.2	Проверка технического состояния видимых частей конструкций с устранением выявленных нарушений путем разработки контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детального обследования и составления плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций	постоянно
1.1.3	Проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента с устранением выявленных нарушений путем восстановления их работоспособности	Постоянно
1.2	***Работы, выполняемые в зданиях с подвалами***	
1.2.1	Проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений с устранением выявленных нарушений	постоянно
1.2.2	Проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков и принятие мер:	постоянно
	- исключающих подтопление этих помещений, в том числе путем откачки грунтовых вод	постоянно
	- исключающих захламление, загрязнение и загромождение этих помещений	постоянно
	- обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями	постоянно
1.2.3	Контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них с устранением выявленных неисправностей	постоянно
1.2.4	Установка сеток и решеток на проемы, каналы и отверстия для защиты от проникновения грызунов	По необходимости
1.2.5	Дезинфекция, дератизация и дезинсекция подвальных помещений и технических подполий, мусорокамер.	По необходимости, но не реже 1 раза в месяц
1.2.6	Обеспечение освещения подвальных помещений и технических подполий, включая смену перегоревших лампочек	По необходимости
1.3	***Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен***	
1.3.1	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. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого	постоянно согласно плану мероприятий

	плана мероприятий	
1.3.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатации с последующим выполнением этого плана мероприятий	постоянно согласно плану мероприятий
1.3.3	Выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков. В случае выявления повреждений и нарушений — составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен и восстановлению проектных условий их эксплуатиции с последующим выполнением этого плана мероприятий.	постоянно согласно плану мероприятий
1.4	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий***	
1.4.1	Выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление прогибов, трещин и колебаний. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану мероприятий
1.4.2	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану мероприятий
1.4.3	Выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения защитного слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.4.4	Проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.5	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий***	
1.5.1	Контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин. В случае выявления повреждений и нарушений –разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	Постоянно согласно плану восстановитель ных работ

1.5.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.6	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш***	
1.6.1	Проверка кровли (крыши) на отсутствие протечек	постоянно
1.6.2	Устранение нарушений, приводящих к протечкам	незамедлительно
1.6.3	Проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.6.4	Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно незамедлительно согласно плану восстановитель ных работ
1.6.5	Проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на крышах. В случае выявления нарушений, приводящих к протечкам, – их устранение. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	Постоянно Незамедлительно согласно плану восстановленых работ
1.6.6	Проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке. В случае выявления нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая утепление чердачных перекрытий, мелкий ремонт и утепление дверей, люков выхода на чердаки и крышу	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.6.7	Проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	По необходимости, но не реже 2 раз в год (весной и осенью)
1.6.8	Проверка и очистка кровли от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по мере необходимости
1.6.9	Проверка и восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами	по мере необходимости
1.6.10	Проверка и восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей	по мере необходимости
1.6.11	Дезинфекция, дератизация и дезинсекция чердачных помещений	по мере необходимости, но не реже 1 раза в од
1.6.12	Закрытие чердачных дверей и металлических решеток на замки	постоянно
1.7	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц***	

1.7.1	Выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.7.2	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов***	
1.8.1	Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, в том числе ремонт и окраска отдельных элементов фасадов, а также герметизация стыков, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8.2	Контроль состояния работоспособности подсветки входов в подъезды, подвалы. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работы,включая ремонт и установку информационных знаков	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8.3	Выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, металлических элементов на лоджиях и козырьках. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановитель ных работ восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8.4	Контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8.5	Контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (пружины), ограничителей входа дверей (остановы). В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая укрепление, утепление и мелкий ремонт входных дверей, а также установку пружин на них и самозакрывающихся устройствах	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.8.6	Проверка и очистка выступающих элементов фасадов от скопления снега, снежных навесов, сосулек и наледи в осенний, весенний и зимний периоды	по необходимости
1.9	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в помещениях, относящихся к общему имуществу***	
1.9.1	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. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ

1.10	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки помещений, относящихся к общему имуществу***	
1.10.1	Проверка состояния внутренней отделки. В случае угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию – устранение выявленных нарушений	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.11	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу***	
1.11.1	Проверка состояния основания и поверхностного слоя полов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
1.12	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу***	
1.12.1	Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений. В случае выявления нарушений в отопительный период (с сентября по май) проведение ремонта, включая утепление оконных проемов и замену разбитых стекол. В остальных случаях – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно незамедлительно согласно плану восстановитель ных работ
2	***Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно- технического обеспечения, входящих в состав общего имущества***	
2.1	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции***	
2.1.1	Техническое обслуживание и управление оборудованием систем вентиляции, определение работоспособности оборудования и элементов систем. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
2.1.2	Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений	по необходимости
2.1.3	Контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски дефлекторов. В случае выявления повреждений и нарушений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
2.2	***Работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего) и водоотведения в многоквартирных домах с холодным и горячим оснабжением, водоотведением***	
2.2.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах).	По необходимости
2.2.2	Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температры, расхода)	постоянно
2.2.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения, а также герметичности систем	незамедлительно

2.2.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.2.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по необходимости
2.2.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и водоразборных приборов (кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу	по необходимости
2.2.7	Контроль состояния участков трубопроводов, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации, а также соединительных элементов	постоянно
2.2.8	Восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	незамедлительно
2.2.9	Восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации	незамедлительно
2.2.10	Промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе	незамедлительно
2.2.11	Прочистка ливневой внутренней канализации	по мере необходимости, но не реже 1 раза в год
2.2.12	Промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.2.13	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.3	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем отопления***	
2.3.1	Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах)	постоянно
2.3.2	Контроль параметров теплоносителя (давления, температуры, расхода)	постоянно
2.3.3	Принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления, а также герметичности систем	незамедлительно
2.3.4	Контроль состояния контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	постоянно
2.3.5	Замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.)	по необходимости
2.3.6	Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу	незамедлительно
2.3.7	Промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб

2.3.8	Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления	1 раз в год
2.3.9	Проведение пробных пусконаладочных работ	Ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.3.10	Удаление воздуха из системы отопления	ежегодно после окончания отопительного периода, а также при текущем ремонте с заменой труб
2.4	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования***	
2.4.1	Проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки	постоянно
2.4.2	Проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения	постоянно
2.4.3	Техническое обслуживание и ремонт электрических и осветительных установок (проверка работы электроламп, при необходимости снятие и установка плафонов, смена и ремонт штепсельных розеток и другие работы), элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования	постоянно
2.4.4	Обеспечение освещения лестничных клеток и входов в подъезды путем смены перегоревших лампочек в холлах и тамбурах первых этажей, а также на лестничных клетках и входах в подъезды	постоянно
2.5	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания коллективного (общедомового) прибора учета холодной игорячей воды, тепловой и электрической энергии (далее – коллективного прибора учета)***	
2.5.1	Контроль состояния и коллективного прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений, течи и соответствующих пломб. В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая очистку фильтров, замену неисправных элементов (расходомеров, магнитно-индукционых датчиков, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.)	постоянно согласно плану восстановитель ных работ
2.5.2	Техническое обслуживание коллективного прибора учета и его элементов	1 раз в квартал
2.5.3	Снятие показаний коллективного прибора учета	ежемесячно
2.5.4	Обеспечение проведения поверок коллективного прибора учета	в сроки, установленные технической документацией на прибор учета
2.5.5	Проведение процедуры допуска (ввода) коллективного прибора учета в эксплуатацию: - проверка места установки, схемы подключения и состояния прибора учета, в том числе наличие или отсутствие механических повреждений и соответствующих пломб; - установка контрольной одноразовой номерной пломбы (контрольной пломбы) и (или) знаков визуального контроля; - составление акта допуска коллективного прибора учета в эксплуатацию	1 раз в год и после установки (замены) прибора учета
2.6	***Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания автоматизированных узлов учета***	

2.6.1	Контроль состояния и работоспособности автоматизированного узла учета, в том числе герметичности соединений, наличия или отсутствия механических повреждений и течи. В случае выявления нарушений и повреждений – разработка (при необходимости) плана восстановительных работ и проведение восстановительных работ, включая замену неисправных элементов (манометров, преобразователей температуры и давления, запорной арматуры и т.д.)	постоянно согласно плану восстановительных работ
2.6.2	Техническое обслуживание автоматизированного узла учета и его элементов	1 раз в квартал
3	***Работы и услуги по содержанию иного общего имущества***	
3.1	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества	
3.1.1	Сухая уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей,пандусов, включая чистку систем защиты от грязи (металлических решеток, приямков)	1 раз в неделю
3.1.2	Влажная уборка (подметание) тамбуров, холлов, коридоров, лестничных площадок и маршей, пандусов	2 раза в неделю
3.1.3	Мытье пола лестничных площадок, маршей, холлов, тамбуров, коридоров.	2 раза в месяц
3.1.4	Влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, тамбурных, входных, подвальных дверей, дверных ручек	1 раз в год
3.1.5	Мытье окон	1 раз в год
3.2	***Работы, выполняемые ручным способом по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее – придомовая территория) в холодный (осенне-зимний) период года***	
3.2.1	Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см	по необходимости
3.2.2	Сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
3.2.3	Очистка (подметание) придомовой территории от наносного снега толщиной до 2 см в дни без снегопада	1 раз в сутки
3.2.4	Очистка придомовой территории (тротуаров) от наледи и льда	1 раз в двое суток во время гололеда
3.2.5	Очистка и подметание крыльца и площадки у входов в подъезд от наледи и снега	1 раз в сутки
3.2.6	Посыпка территории песком или противогололедными составами и материалами	1 раз в сутки во время гололеда
3.2.7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
3.2.8	Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
3.3	***Механизированная уборка придомовой территории в холодный период года***	По мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц
3.3.1	Очистка от снега тротуаров шириной 2 м и более, проездов, автостоянок со сгребанием в снежную кучу	
3.3.2	Погрузка снега погрузчиками в автосамосвалы	
3.3.3	Перевозка снега на полигон автосамосвалами	
3.3.4	Утилизация снега на полигоне	

3.4	***Работы, выполняемые ручным способом по содержанию придомовой территории, в теплый (весенне-летний) период года***	
3.4.1	Уборка и подметание придомовой территории	По необходимости, но не реже 2 раз в месяц
3.4.2	Уборка и подметание крыльца и площадки у входа в подъезд	1 раз в сутки
3.4.3	Очистка урн от мусора, установленных возле подъездов	1 раз в сутки
3.4.4	Промывка урн, установленных возле подъездов	1 раз в месяц
3.4.5	Уборка контейнерных площадок, площадок возле мусоросборных камер, расположенных на придомовой территории	1 раз в сутки
3.4.6	Выкашивание газонов, расположенных на придомовой территории Вырезка сухих ветвей и деревьев, расположенных на придомовой территории	по мере необходимости
3.4.7	Уборка газонов, расположенных на придомовой территории	1 раз в трое суток
3.5	***Работы по обеспечению требований пожарной безопасности***	
3.5.1	Осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов.	постоянно
4	***Осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания***	
4.1.	Осуществление текущего контроля за работой внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
4.2	Прием, регистрация и выполнение заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем	круглосуточно
4.3	Регистрация заявок в журнале заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах или в атоматизированной системе учета таких заявок.	круглосуточно
4.4	Обеспечение хранения журнала заявок собственников и пользователей помещений в занимаемом аварийно-диспетчерской службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание,с внесенным в журнал учета заявок записями	постоянно
4.5	Принятие оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения	круглосуточно
4.6	Отражение сведений, полученных аварийно-диспетчерской службой в результате непрерывного контроля за работой нженерного оборудования, в соответствующих журналах	круглосуточно
4.7	Ликвидация засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения и мусоропроводов внутри многоквартирных домов	незамедлительно
4.8	Устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения	незамедлительно

4.9	Обеспечение оповещения аварийных служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций о поступивших сигналах об аварии или повреждении внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно- телекоммуникационных сетей.	незамедлительно при поступлении сигнала об аварии или повреждении
4.10	Устранение аварий и повреждений внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и внутридомовых систем отопления и электроснабжения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, самостоятельно либо с привлечением служб соответствующих ресурсоснабжающих организаций. В случаях, когда законодательством Российской Федерации предусмотрены специальные требования к осуществлению ресурсоснабжающими организациями деятельности по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, аварийно-диспетчерская служба сообщает об этом в аварийные службы соответствующих ресурсоснабжающих организаций и контролирует устранение ими таких аварий и повреждений.	круглосуточно круглосуточно
5	***Осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом в соответствии с установленными стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами,в том числе:***	
5.1	***Содержание паспортной службы***	
5.1.1	Регистрация и снятие с регистрационного учета граждан по месту пребывания и по месту жительства. Ведение паспортной работы в соответствии с действующим законодательством, выдача справок, касающихся проживающих в жилищном фонде, и прочие услуги	постоянно
5.1.2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных	постоянно
5.2	***Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (включая услугии работы по его управлению) и коммунальные услуги***	**постоянно**
5.2.1	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации	постоянно
5.2.2	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме	1 раз в месяц
5.2.3	Осуществление расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения	ежемесячно
5.2.4	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.	постоянно

«Собственники» **«Управляющая организация»**

_____ _____ Е.С. Зайцева