ДОГОВОР

УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 4/2 ПО АДРЕСУ: бул. Комарова

«01» ноября 2017г. г. Ростов-на-Дону

ООО «Фирма ЖКХН » (рег. ОГРН 1076161000695) действующее на основании Устава, в лице директора Яровой Ольги Ивановны, именуемый в дальнейшем *«Управляющая организация»* с одной стороны и собственник жилого (нежилого) помещения №____, расположенного в многоквартирном доме по адресу: пр-т.Комарова,4/2, площадью _____, регистрационный №_____,
_____ФИО_____
_____,паспорт,серия_____номер_____,выдан_____
_____ от «___» _____ 20_____г,
именуемый в дальнейшем *«Собственник»* с другой стороны, на основании Протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «____» _____ 20____г. на условиях принятых решением общего собрания заключили настоящий договор.

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется на основании общего собрания в течение согласованного срока за плату оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению коммунальных услуг в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности согласно:

а) перечень работ и услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с минимальным перечнем, утвержденного постановлением Правительства РФ № 290 в (Приложении №2) к настоящему Договору.

б) перечень коммунальных услуг, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждённых постановлением Правительства от 06.05.2011.РФ № 354, с «___» 201_года,а именно: _____

в) перечень работ и услуг по управлению домом, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в (*Приложение №4)* к настоящему договору.

г) перечень работ по капитальному ремонту, которые могут оказываться и выполняться включаются в договор только по решению общего собрания, которые утверждают этот перечень и их финансирование.

1.2. «Управляющая организация» берет на себя управление жилым домом, а также общим имуществом многоквартирного дома и должна обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг собственникам помещений дома (ст.161 ч.1 ЖК РФ). При исполнении настоящего договора Стороны обязуются руководствоваться федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента РФ, Правительства РФ и федеральных органов исполнительной власти, в том числе:

- Жилищным Кодексом РФ;
- Федеральным законом от 2.05.2006г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращения граждан РФ».
- «Правилами пользования жилыми помещениями» (постановление Правительства от 21.01.2006г. № 25)
- «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утверждённых постановлением Правительства от 06.05.2011. РФ № 354
- «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденные постановлением Правительства от 13.08.2006г. № 491.
- Правилами о « Минимальном перечне услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома», утвержденные постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г № 290
- « Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013г
- Приказом Минстроя РФ от 31.07.2014г № 411/пр

- Решением Ростовской-на-Дону Городской Думы № 304 от 28.08.2012 о принятии «Правил сбора, вывоза, утилизации и переработки бытовых отходов»
- Решением Ростовской-на-Дону Городской Думы № 282 от 13.06.2012 об утверждении «Правил благоустройства территории города»

1.3. Минимальный перечень работ и услуг, необходимых для содержания общего имущества и управления общим имуществом дома, утверждается Правительством РФ. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по содержанию и управлению, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. При определении размера платы за содержание и ремонт и управления жилого помещения собственника решением общего собрания принимается на срок не менее чем 1 год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для собственников помещений. Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состоянии общего имущества.

1.4. Предоставление коммунальных услуг потребителям обеспечивается управляющей организацией посредством заключения с ресурсоснабжающей организацией договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) при использования оборудования, входящего в состав общего имущества собственников. Управляющая организация приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям, с даты, указанной в решении общего собрания собственников, или с даты заключения договора, управления домом. Учет коммунальных ресурсов и услуг осуществляется на основании показаний общедомовых и индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии нормативов потребления. Информация о тарифах, социальной норме потребления, порядке приема и снятия показания индивидуальных приборов учета, их поверка, основания и порядок приостановления и ограничения предоставления коммунальных услуг информируется управляющей организацией. Об изменении тарифов управляющая организация информирует потребителей за 30 дней. Тарифы на коммунальные ресурсы и их стоимость устанавливается Региональной службой по тарифам. Размер платы за коммунальные услуги и порядок расчета определяется «Правилами предоставления Коммунальных услуг гражданам», утверждённых постановлением Правительства от 06.05.2011. РФ № 354.

1.5.«Собственник» помещения поручает свою долю в общем имуществе жилого дома в управление «Управляющей организации» и несет расходы на её содержание (согласно ст.158 ЖК РФ и ч.3 Постановления Правительства №491 от 13.08.2006г.). Право и доля собственника помещения на общее имущество определены в ст.36, 37 ЖК РФ).

В состав общего имущества многоквартирного дома включается (*Приложение №1*):

1.6. Информационное взаимодействие между управляющей организацией и собственниками (пользователями) помещений в доме: включая состав, порядок, случаи и сроки предоставления информации, связанных с содержанием общего имущества; предоставлением коммунальных услуг; с исполнением управляющей организацией договора управления; о ее службах, в том числе аварийно диспетчерской; режим работы; контактных телефонах; информации о Госжилинспекции и Муниципальной инспекции; порядком расчета и изменения расчета платежей - осуществляется путем размещения на федеральном сайте http://www.reforma gkh.ru/, на сайте управляющей организации http://www.firma-gkh.ru/, и на информационных стендах в помещении управляющей организации, на досках объявлений в подъездах домов, в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг, на личном приеме должностных лиц и руководителями организации.

2.ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА

2.1. «Собственник» жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества дома, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество, путем внесения платы за содержание и ремонт помещений (ст.158 ЖК РФ).

2.2. *«Собственник»,* как пользователь всего помещения обязан:

а) использовать помещения, находящиеся в его собственности, в соответствии с их назначением.

б) соблюдать правила пользования помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами, в части не противоречащей действующему законодательству

в) соблюдать правила пожарной безопасности и несет ответственность за противопожарное состояния жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования дома (л/клетки, холлы, коридоры, тамбура, калясочные, лифтовые кабины, площадки у мусоропроводов). При пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств.

г) содержать и поддерживать жилое (нежилое) помещение и санитарно-техническое оборудование внутри помещения в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри своего помещения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

д) не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

е) при обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом (нежилом) помещении, немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях *«Управляющей организации»*.

ж) соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц.

з) информировать *«Управляющую организацию»* об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты, не позднее 5-и рабочих дней с даты произошедших изменений.

и) своевременно и полностью вносить *«Управляющей организации»* плату за содержание общего имущества дома и коммунальные услуги.

к) допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время специалистов организаций, имеющих право проведения работ на системах водоснабжения, канализации, отопления, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, санитарно-технического осмотра, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

м) в целях учета коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений.

н) нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета электрической энергии, холодного и горячего водоснабжения, а также пломб на них.

о) соблюдать порядок переустройства и перепланировки помещений, установленный ЖК РФ, постановлениями органов местного самоуправления, иными нормативными актами.

п) не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений в процессе проведения мероприятий по переустройству помещения.

р) не производить мероприятий по переоборудованию, изменяющих проектную конструкцию инженерных сетей, затрагивающих целостность общих внутридомовых стояков отопления, холодного, горячего водоснабжения и канализации, не устанавливать регулирующую и запорную арматуру на общих внутридомовых стояках (*изменение конструкции подводящих сетей, их диаметра, сокрытия в стенах приводит к изменению работоспособности сетей и значительно усложняет обслуживание этих сетей).*

с) не использовать теплоноситель в системе отопления не по прямому назначению:

- не устраивать полов с подогревом от общей внутридомовой системы отопления (горячее водоснабжение помещений в доме осуществляется по закрытой схеме, которая транзитом проходит через все квартиры по стояку и имеет определенну

проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы горячего водоснабжения по стояку, либо полностью блокирует работу стояка);

- не производить слив теплоносителя из системы и приборов отопления в помещении собственника (данные мероприятия ведут к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

т) не производить мероприятий по переносу и/или устройству дополнительных радиаторов отопления в застекленных лоджиях и балконах и не устанавливать дополнительные секции приборов отопления свыше указанных в техническом паспорте помещения (установка более мощных отопительных приборов ведет к разбалансировке тепла по стояку отопления, что влияет на качество получаемой услуги отопления всеми потребителями и приводит к повышению затрат на приобретение данной услуги).

у) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, установленных в техническом паспорте нежилого помещения, которая равна 3,5 - 4 квт

ф) не устанавливать телевизионные и иные приемо-передающие антенны на крыше многоквартирного дома

ц) во время проведения ремонтных работ в помещении собственника, осуществлять складирование строительного мусора внутри помещения собственника (*складирование строительного мусора в местах общего пользования запрещено согласно санитарных и пожарных норм содержания жилищного фонда*).

х) самостоятельно за счёт собственных средств осуществлять вывоз строительных материалов во время проведения капитального ремонта в принадлежащем ему помещении

ч) своевременно информировать Управляющею организацию о выявленных неисправностях и аварийных ситуациях в помещении собственников и в местах общего пользования в многоквартирном доме.

щ) соблюдать правила содержания домашних животных, не содержать их на лоджиях, балконах. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при содержании их в помещении и выгуле на придомовой территории.

ш) не парковать личные и приехавшие к собственнику автомобили на газоны, тротуарные дорожки и места сбора и выгрузки мусора, не закрывать проезд на проезжей части дороги автомобилям оперативных и аварийных служб.

э) при отсутствии на срок более двух суток перекрывать все вентиля холодной, горячей воды отключать от сети электробытовые приборы. При отсутствии более 15 суток собственник оставляет контактный телефон на случай аварийной ситуации.

3.ОБЯЗАННОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Содержать общее имущество дома в соответствии с требованиями законодательства РФ (санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей); соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасность для жизни и здоровья граждан; доступность пользования жилыми и нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, земельным участком; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, для предоставления коммунальных услуг; поддержание архитектурного облика дома; соблюдение требований законодательства РФ об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.2.Размер платы за содержание ремонт и управление жилого помещения в многоквартирном доме утверждается на общем собрании собственников с учетом предложений

управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год. если собственники помещений не приняли решение об установлении размера платы, то такой размер устанавливается органом местного самоуправления. проектную конфигурацию, изменение которой приведет к ухудшению работы.

3.3. Приступать к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации. Управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг с даты расторжения договора управления многоквартирным домом по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством, или с даты расторжения договора о приобретении коммунального ресурса, заключенного управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

3.4. Производить сбор средств с собственников(пользователей) помещений самостоятельно.

3.5.Формирование фонда текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома выносится на общее собрание собственников. План проведения его утверждается на общем собрании. Проведенный текущий ремонт жилого фонда подлежит приемке комиссией в составе представителей собственников МКД и управляющей организации.

3.6.Требовать своевременного внесения платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги. Принимать меры к злостным неплательщикам, в том числе и судебные.

3.7. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, согласно разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником (пользователем) помещений (от стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, канализации), по энергоснабжению до индивидуального электросчётчика. Перечень услуг дан в (*Приложении №2).*

3.8.Собственник нежилого помещения договор на предоставление коммунальных услуг заключает напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

3.9. Принимать меры по устранению не качественно предоставляемых услуг.

3.10. Незамедлительно принимать меры по устранению аварийных ситуаций.

3.11.В случае привлечения подрядных организаций для выполнения обязательств по настоящему договору обеспечить надлежащий контроль за качеством выполнения работ подрядными организациями.

3.12.Своевременно подготавливать многоквартирный дом, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся в нём, к эксплуатации в сезонных условиях.

3.13. Обеспечить своевременное (не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва) информирование собственников помещений о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.

3.14.Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту помещений (общего имущества) по настоящему договору.

3.15. Обеспечить хранение технической и иной документации по многоквартирному дому (протокол общих собраний, решений и прочие) и её актуализацию, в том числе и безопасность персональных данных.

3.16. Рассматривать жалобы и заявления собственников помещений согласно Федеральному закону ФЗ №59 «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ», а также осуществлять прием самих собственников (пользователей) помещений.

3.17.Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения, в соответствии с п.п. «к», «л», «м», «р», ч.31, постановления Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.

3.18.Информировать собственника об изменениях в «Правилах пользования помещениями», общим имуществом дома, предоставления коммунальных услуг.

3.19. *«Управляющая организация»* согласно ст.162 ч. 11 ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Примерная форма отчета принята на общих собраниях в 2006году и письменно предоставляется ежегодно с марта 2007года году (*Приложении № 3).*

3.20. Принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания или самостоятельно снимать показания приборов учета и заносить их показания в журнал учета и использовать при расчете размера платы за коммунальные услуги.

3.21. Обеспечить организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания

3.22. На основании письменной заявки собственника направить своего представителя для составлении акта о нанесении ущерба личному имуществу собственника или общему имуществу многоквартирного дома (в произвольной форме или на бланке управляющей организации).

3.23. Осуществлять пересмотр утвержденных общим собранием работ и услуг, сроков их выполнения, по решению общего собрания собственников многоквартирного дома.

4.ПРАВА СТОРОН

4.1Собственник имеет право:

4.1.1.Требовать исполнение Управляющей организацией по настоящему договору, в том числе, услуг по содержанию ремонту и управлению общего имущества дома.

4.1.2 При причинении ущерба общего имущества дома вследствие аварий на инженерных сетях, требовать от Управляющей организации составления акта о причинённом ущербе с указанием фактических объёмов повреждений.

4.1.3.Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Управляющей организации.

4.1.4. Участвовать в планировании работ по содержанию ремонту и управлению общего имущества дома, в проверке предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества дома.

4.1.5.При наличии технических возможностей установить за счет своих средств индивидуальные приборы учёта холодного, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения, из числа приборов внесенных в государственный реестр средств измерения.

4.1.6.Совершать с жилым помещением все сделки, не противоречащие действующему законодательству.

4.1.7.Требовать снижения платы в связи с некачественным или не полным предоставлением услуг, выполнения работ.

4.1.8. Проводить сверку расчетов по оплате за содержание общего имущества дома и коммунальных услуг.

4.1.9.Получать от Управляющеё организации официальные справки, выписки из лицевого счета и др.

4.1.10.Обращаться с жалобами на действие или бездействие управляющей организации в контролирующие органы.

4.1.11.Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете или перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора, а также на специальный счет управляющей организации по решению

общего собрания собственников. Взнос на капитальный ремонт в размере минимального взноса устанавливается правительством Ростовской области. Решением общего собрания могут приняты и более высокие взносы.

4.1.12.Получать от управляющей организации информацию о состоянии и содержании переданного в управлении общего имущества многоквартирного дома

4.1.13.Участвовать в осмотрах общего имущества многоквартирного дома, проверках его технического состояния

4.1.14.Лично присутствовать во время выполнения работ управляющей организацией, знакомиться с актами технического состояния, при необходимости подписывать их.

4.2 Управляющая организация имеет право:

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

4.2.2. Указывать собственникам на нарушение ими правил содержания жилищного фонда (жилья), влекущее снижение качества или порчу общедомового имущества.

4.2.3. При обнаружении у Собственника жилого (нежилого) помещения изменения схемы включения расчетного счетчика энергии (ресурса) (электро-,газо-,водо, теплосчетчика и т.д.), его повреждение, срыва пломбы, искусственного торможения и других нарушений с целью снижения показаний потребления энергии (ресурса) собственник оплачивает согласно п.п. 59-62 постановления Правительства №354 от 06.05.2011г.

4.2.4. Перечень работ и услуг, указанных в (*Приложениях №2, №4*) к данному Договору, может быть изменен решением Управляющей организации, в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ.

4.2.5.При оказании Собственникам услуг по капитальному ремонту, при условии совместного финансирования бюджетных средств и средств Собственников, руководствоваться «Положением по организации капитального ремонта жилых зданий», утверждённого органами местного самоуправления и нормами Жилищного кодекса РФ (ст. 166, 170,175).

4.2.6.Принимать от Собственника плату за жилищно-коммунальные услуги, своевременно ставить в известность Собственника об изменении размера оплаты, требовать внесение платы за предоставленные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней);

4.2.7.По согласованию с Собственником производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

4.2.8. Созывать и проводить общие собрания Собственников многоквартирного дома.

4.2.9.По решению общего собрания Собственников помещений сдавать в аренду подвальные и чердачные помещения, мансарды многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома, развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома.

4.2.10.Оказывать на платной договорной основе (дополнительно) услуг Собственнику по ремонту помещения, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.

4.2.11.Требовать надлежащего исполнения собственниками своих обязанностей по настоящему договору.

4.2.12. Требовать от Собственника оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

4.2.13. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесённых по вине Собственников.

4.2.14. Приостановить без предварительного уведомления предоставление коммунальных услуг в случае возникновение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных сетях или возникновение стихийных бедствий

4.2.15. Вправе ограничивать или приостанавливает предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения потребителя в случае: задолженности, превышающей 2-х месячный размер платы за коммунальную услугу; при проведение планово-профилактических работ на внутридомовых инженерных

систем через 10 рабочих дней после письменного предупреждения.

Вправе ограничить или приостановить предоставления коммунальных услуг без предупреждения: возникновение угрозы аварийной ситуации, стихийных бедствий, выявление факта самовольного подключения к внутридомовым инженерным системам; использование бытовых машин, превышающих разрешенную мощность на это помещение; неудовлетворительное состояние инженерного оборудования в помещении, за которое отвечает Собственник; при получении предписания уполномоченных органов на отключение – о чем делается соответствующая запись в журнале.

4.2.16. Снимать с себя ответственность за нарушение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг, если оно произошло вследствие непреодолимой силы или по вине Собственника или третьих лиц.

4.2.17. Размещать соответствующие службы, необходимые для осуществления эксплуатации многоквартирного дома по решению общего собрания.

4.2.18. В случае отсутствия на момент передачи многоквартирного дома в управление Управляющей организации, помещений специально предназначенных для размещения соответствующих технических служб, собственник предоставляет право Управляющей организации оборудовать соответствующие помещения в многоквартирном доме, при условии соблюдения Управляющей организацией законных прав и интересов Собственников многоквартирного дома и действующего законодательства.

4.2.19. В интересах собственника выступать в суде истцом, ответчиком, третьим лицом по искам, связанным с ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

4.2.20. Требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное время работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведения работ на системах тепло-, газо-, водоснабжения, канализации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учёта, проведение необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий – в любое время суток.

4.2.21.Осуществлять функции Заказчика работ по техническому обслуживанию многоквартирного дома на основании соответствующих программ и планов, согласованных с собственниками в установленном законном порядке.

4.2.22. В случае неисполнения собственником своих обязанностей по участию в расходах по оплате за помещение, предъявлять требования в судебном порядке по погашению задолженности с момента, когда платёж должен быть произведён с учётом пени в размере, установленным законодательством от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, включая фактический день оплаты.

4.2.23.Привлекать на основании договора организации или предпринимателя для выполнения работ или оказания услуг по организации расчетов, формирования квитанций, ведение лицевых счетов без согласия владельца персональных данных.

5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1 Ответственность собственника:

5.1.1. Собственник несет ответственность в случаях нарушения:
своих обязательств, предусмотренных настоящим договором;
- требований пожарной безопасности;
- правил пользования жилым помещением и общим имуществом дома;

5.1.2. Собственник, не обеспечивший допуск работников управляющей организации для проведения работ внутри помещения на инженерных сетях, приборов учета, несут материальную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий, перед Управляющей организацией и третьими лицами.

5.1.3. Управляющая организация вправе взыскать с Собственника ущерб, причиненный ненадлежащим исполнением обязанностей по настоящему договору. В случае неисполнения Собственником обязанностей по проведению текущего, капитального ремонта помещений, сантехоборудования и инженерных сетей, что повлекло за собой

возникновение аварийной ситуации, собственник несет перед Управляющей организацией и третьими лицами (другими собственниками и нанимателями, членами их семей, имуществу которых причинен вред) имущественную ответственность за ущерб, наступивший вследствие подобных действий.

5.1.4. В случае выявления фактов несоответствия данных по помещению и не внесения по ним платы за жилищно-коммунальные услуги, после соответствующей проверки и составления акта Управляющая организация вправе взыскать с Собственника жилого помещения оплату, не полученную по настоящему договору за предшествующий период времени.

5.1.5.Несвоевременно и (или) не полностью внёсший плату за жилое помещение (должники), обязан уплатить пени в размере установленной законодательством Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Несет ответственность за возможное нарушение предоставляемых жилищных услуг, вызванное проводимыми и/или проведёнными собственником мероприятиями по переустройству нежилого помещения.

5.2.Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим договором, несёт ответственность, в том числе по возмещению убытков, в порядке, установленном действующим законодательством. Она освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказались невозможными вследствие вины Собственника жилого помещения, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей , а также вследствие действия непреодолимой силы.

5.2.2.Не отвечает перед организациями жилищно-коммунального хозяйства по долгам собственника, возникшим за услуги по жилищно-коммунальному обслуживанию помещения собственника, а также по искам, связанным с деятельностью собственника.

5.2.3.Несет солидарную ответственность совместно с собственником помещения перед третьими лицами по устранению последствий аварии, если в этом есть её вина.

5.2.4.Несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления жилищно-коммунальных услуг.

5.3 Условия освобождения от ответственности:

5.3.1.Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимается: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и тому подобное;

в) по обязательствам непредусмотренным договором управления;

5.3.2 Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств. Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будет служить официально заверенные справки официально заверенных органов.

6.СТОИМОСТЬ УСЛУГ

6.1.Порядок определения цены договора

6.1.1 Цена договора управления определяется исходя из тарифов на оплату за содержание и ремонт общего имущества дома, утвержденных общим собранием собственников помещения или по решению органов власти. Тариф на содержание и ремонт общедомового имущества дома на 2017год составляет 19,37руб с одного квадратного метра помещения.

6.1.2. Коммунальные услуги оплачиваются согласно тарифов, утверждаемых Региональной службой по тарифам, исходя из показаний общедомовых приборов учета, а при их отсутствии - нормативов потребления, в том числе с учетом общедомовых расходов.

6.1. При принятии собственниками решения о проведения отдельных работ по текущему или капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень работ и их стоимость, утверждается на общем собрании собственников.

6.2 Порядок внесения платы за содержание и ремонт помещений и платы за коммунальные услуги

6.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества дома вносится из расчета размера помещения принадлежащего собственнику.

6.2.2. Внесение платы в порядке, указанным в настоящем договоре осуществляется, Собственником (пользователем) помещения, на расчетный счет «Управляющей организации» на основании платежных документов, выданные управляющей организацией. По решению общего собрания, плата за коммунальные ресурсы может вносится напрямую ресурсоснабжающим организациям.

6.2.3. Собственник нежилого помещения производит расчеты за коммунальные услуги по договорам с ресурсоснабжающими организациями напрямую по тарифам утвержденным РСТ РО.

6.2.4. Индивидуальные приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими требованиями и опломбированы управляющей организацией.

6.2.5. Срок внесения ежемесячных платежей за содержание и коммунальные услуги по настоящему договору вносится до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Платежи могут вноситься самостоятельно, через доверенных лиц, наличными или безналичными, а также с использованием сети «Интернет».

6.2.6. Неиспользование помещения не является основанием невнесения платы за помещение, содержание и ремонт общего имущества.

7.ПОРЯДОК ИЗМЕНЕИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА 7.1.

Договор может быть расторгнут:

- по соглашению сторон в любое время;
- при смене *«Собственника» управляющей организации;* - при ликвидации управляющей организации
- по решению общего собрания собственников дома
- по решению суда на заявление лицензионной комиссии РО

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

8.ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

8.2. В случае если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению с участием Совета уполномоченных дома, либо в судебном порядке.

9. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ 9.1

Технический, энергетический, экологический, защиты прав потребителей контроль осуществляют федеральные службы. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома осуществляют собственники помещений, региональные и муниципальные службы перечень всех служб дан в (*Приложении № 5*) к договору.

10.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключается на 3 года.

10.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении или изменения договора управления по окончании срока его действия настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

11.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

11.2. Действие настоящего договора пролонгируется по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством РФ.

11.3. В случае расторжения договора по решению общего собрания Собственников многоквартирного дома, уполномоченный собранием Собственник обязан уведомить *«Управляющую организацию»* о расторжении договора в течении 5-ти рабочих дней с приложением протокола общего собрания Собственников, в котором указывается кому передается документация, ее адрес и реквизиты.

11.4. Если решением общего собрания «Управляющая организация» инвестирует работы по капитальному или текущему ремонту своими или заёмными средствами - расторжение договора Собственником возможно после выплаты инвестиционной составляющей, вложенной *«Управляющей организацией»* в ремонт (реконструкцию) общего имущества дома.

11.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых хранится у Собственника.

11.6. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, за исключением случаев, если ему остались принадлежать на праве собственности иные помещения в многоквартирном доме. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору путем его подписания.

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

Собственник жилого помещения
помещения №_____
ФИО _____
_____
_____
подпись_____

ООО «Фирма ЖКХН»
344029, г.Ростов-на-Дону
юр.адрес: ул. Добровольского,3/3;
факт. адрес Комарова, 8/2 тел.2359584, 2749839.режим работы:
с 08.00 до 17.00.Выходной- воскресение.
Директор _____
Аварийная служба: тел 2-33-88-33
ул. Добровольского,3/3

Приложение № 5

Адреса и телефоны органов исполнительной власти, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением правил предоставления жилищно-коммунальных услуг

МИНЕСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
127994, г. Москва, ул. Садовая - Самотечная, д. 10/23, строение 1, тел. 8(495) 200-35-55

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖКХ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
344050, г. Ростова-на-Дону, ул. Социалистическая, 112, тел. 240-56-44

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
344019, г. Ростов-на-Дону, пр-т Театральный,85 тел. 210-23-21

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ г. РОСТОВА-НА-ДОНУ
344002, г. Ростова-на-Дону, ул. Б. Садовая, д.47, тел. 240-73-12

Отдел муниципального жилищного контроля Департамента ЖКХиЭ г. Ростова-на-Дону; 344002, г.Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 77, тел.240-80-74

ДЕПАРТАМЕНТ ЖКХ и Э г. РОСТОВА-НА-ДОНУ
344002, г. Ростова-на-Дону, ул. Социалистическая, тел.240-80-45

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ ВОРОШИЛОВСКОГО РАЙОНА ПО ЖКХ
344113, г. Ростова-на-Дону, бул. Комарова, д. 28/5, тел.233-48-74

ДИРЕКТОР МКУ «УЖКХ» ВОРОШИЛОВСКОГО РАЙОНА
344113, г. Ростова-на-Дону, бул. Комарова, д. 28/5, тел. 233-92-11

Приложение № 4

Перечень услуг по управлению домом по адресу: Комарова,4/2

1.***Управление домом обеспечивается выполнением следующих стандартов***

а) *– прием, хранение и передача технической документации,*

их актуализацию и восстановление при необходимости _____ 0.10**_руб**

б) *– сбор, обновление и хранение информации о собственниках*

и нанимателях помещений на бумажных носителях _____ 0.10**__руб**

в) – подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества для общего собрания, в том числе: _____ 0.10**__руб**

- разработка с учетом минимального перечня работ годового плана содержания и ремонта
- расчет и обоснование финансов для оказания услуг и работ входящих в перечень, с указанием источников покрытия
- подготовка предложений по капитальному ремонту, снижению объема энергетических ресурсов
- подготовка предложений о передаче объектов общего имущества дома в пользование другим лицам на возмездной основе
- обеспечение ознакомления собственников с проектами документов по содержанию и ремонт

г) – организация собственниками, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников

вопросов, связанных с управлением дома, в том числе: _____ 0.10**__руб**

- уведомление собственников о собрании
- обеспечения ознакомления с материалами собрания
- подготовка форм документов для регистрации участников собрания
- подготовка помещения для проведения собрания
- документальное оформление решений, принятых собранием
- доведение до сведения собственников решений, принятых на собрании

д) – организация услуг и работ, по утвержденному перечню общим собранием, в том числе: _____ 0.50**__руб**

- определение способа оказания услуг и работ
- подготовка заданий для исполнителей услуг и работ
- выбор, в т.ч.и на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту
- заключение договоров на услуги и работы по содержанию и ремонту
- заключение договоров с собственниками и пользователями
- заключение договоров энергоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, а также на ремонт и обслуживание внутридомовых инженерных систем
- заключение иных договоров для обеспечения безопасности и комфортности проживающих в доме - осуществление контроля за оказанием услуг и работ исполнителями, документальное оформление приемки их
- ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ

е) - взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам деятельности управления домами _____ 0.05**__руб**

ж) – организация и осуществления расчетов за услуги и работы по содержанию и управлению домом, в т.ч. _____ 1.40**__руб**

- начисление платежей и взносов за содержание и ремонту и управлению
- оформление платежных документов и их разноска по адресам- осуществление УО расчетов с ресурсоснабжающими организациями - ведение претензионной и исковой работы с задолжниками платежей

з) – обеспечения собственниками помещений контроля за исполнением решений собраний,

выполнением перечня услуг и работ, в том числе:_____ 0.20__**руб**

- предоставление собственникам отчетов об исполнении обязательств по управлению домом с периодичностью и в объеме, установленным договором
- раскрытие информации о деятельности по управлению домом в соответствии постановлением № 731
- прием и рассмотрение заявок, предложений и обращений по дому
- обеспечение участия собственников помещений в доме в осуществлении контроля за качеством услуг и работ

2. Проект перечня работ и услуг составляется и предоставляется собственникам в доме для утверждения _____ 0.05__**руб**

3. Для подтверждения необходимости оказания услуг и работ, по перечню, УО по требованию собственников обязана предоставить акт обследования технического состояния дома по выявленным дефектам, а при необходимости заключение экспертных организаций _____ 0.05__**руб**

4. В перечень работ и услуг могут быть внесены изменения, не включенные в минимальный перечень

5. Перечень работ и услуг должен содержать объемы, стоимость, периодичности и график оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества

6. Управляющая организация обязана организовать аварийно-диспетчерское обслуживание дома или заключить договор на оказание такой услуги _____ 0.60__**руб**

- аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный контроль за работой внутридомовых инженерных систем дома, регистрацию и выполнение заявок об устранении неисправностей и повреждений и принимает оперативные меры в случае возникновения аварийных ситуаций
- работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно.
- аварийно-диспетчерская служба обеспечивает:
  - незамедлительную ликвидацию засоров водоотведения и мусоропровода
  - устранение аварийных повреждений инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения
- при поступлении сигналов об аварии на внутридомовых инженерных систем аварийно-диспетчерская служба сообщает в соответствующие аварийные службы ресурсоснабжающих организаций и устраняет аварии сама либо с привлечением указанных служб
- аварийно-диспетчерская служба принимает заявки от собственников и пользователе помещений, регистрирует их в журнале заявок (прошнурован, пронумерован, скреплен печатью) и хранит его в своем помещении. Может с данными его ознакомить собственников и пользователей в отношении которых она осуществляет свою деятельность.

Итого по управлению домом: 3.25 руб

Приложение №1

Состав общего имущества и его техническое состояние в многоквартирном доме по адресу: Комарова,4/2

1.	Адрес многоквартирного дома	6-й мкр сжм
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома (при его наличии)	нет
3.	Серия, тип постройки	83 панельный
4.	Год постройки	1984
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	42.40%
6.	Степень фактического износа	42.40%
7.	Год последнего капитального ремонта	2010 выборочно
8.	Количество этажей	9
9.	Наличие подвала	да
10.	Наличие цокольного этажа	нет
11.	Наличие мансарды	нет
12.	Наличие мезонина	нет
13.	Количество квартир	72
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	0,00
15.	Строительный объем	17 557.00куб. м
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	5 251,40кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	4 139,00кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	0,00кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	1 112,40кв. м
17.	Количество лестниц	2,0шт.
18.	Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	233.50кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	218.70кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	670.20кв. м
21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1 486,00кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	61:44:01 0306:0024

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1.	Фундамент	бетонный	удовлетворительное
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	Бетонные, крупнопанельны	удовлетворительное
3.	Перегородки	гепсолитовые	удовлетворительное
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	бетонные бетонные бетонные бетонные	удовлетворительное
5.	Крыша	рулонная	удовлетворительное
6.	Полы	линолеумовые	удовлетворительное
7.	Проемы		
	окна	Двойные, створчатые	удовлетворительное
	двери	металлические	удовлетворительное
	(другое)		
8.	Отделка		
	внутренняя	окраска	удовлетворительное
	наружная	окраска	удовлетворительное
	(другое)		
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	центральное	удовлетворительное
	ванны напольные	в наличии	удовлетворительное
	электроплиты	отсутствуют	
	телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания	Открытая проводка	удовлетворительное
	сигнализация	отсутствует	
	мусоропровод	На лест.площад	удовлетворительное
	лифт	пассажирский	удовлетворительное
	вентиляция	естественная	удовлетворительное
	(другое)		
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг		
	электроснабжение	Скрытая проводка	удовлетворительное
	холодное водоснабжение	От город.сети	удовлетворительное
	горячее водоснабжение	Центральная ТЭЦ	удовлетворительное
	водоотведение	общесплавная	удовлетворительное
	газоснабжение	сетевое	удовлетворительное
	отопление (от внешних котельных)	Центальное ТЭЦ	удовлетворительное
	отопление (от домовой котельной)		
	печи	отсутствует	
	калориферы	отсутствует	
	АГВ	отсутствует	
	(другое)		
11.	Крыльца	козырьки	удовлетворительное
12.	Другое		

Приложение №3

Форма отчета управляющей организации_____ за 201___год
(согласно приказа Минстроя и ЖКХ РФ №411 от 31.07.2014г)

Согласно п.11 ст.162 ЖК РФ представляем отчет о выполнении условий договора за 201__год

а) - В соответствии с договором управления выполнялись работы по содержанию общего имущества
(перечень, объемы, качество):

- плановые (общие, частичные) осмотры общего имущества: –
- освещение мест общего пользования –
- обеспечение температуры и влажности в местах общего пользования –
- уборка и сан-гигиеническая очистка помещений –
- сбор и вывоз бытовых отходов –
- организация мест для накопления отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации –
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства –
- *текущий (капитальный) ремонт общего имущества по решению общих собраний –*

б) - Случаи нарушения условий договора управления в течении отчетного периода – (указать)

в) - Коммунальные услуги предоставлялись: - (перечислить)

г) – Произведенные расчеты за коммунальные ресурсы – (показать расчеты)

д) - Случаи нарушения периодичности и качества в предоставлении коммунальных услуг - (указать)

е) - Рассмотрение поступивших обращений собственников помещений – (дать данные)

ж) - Использование резервов для проведения ремонтных работ – (указать конкретно виды работ. стоимость)

з) - Изменения перечня работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества –

и) – Сумма средств собранных от имени собственников по договору от использования общего имущества – (какие именно и их стоимость)

к) – Сумма начисленных и поступивших средств на капитальный ремонт, а также суммах, использованных этих средств, в случае формирования специального счета у регионального оператора – (дать данные)

л) – штрафы и иные санкции к управляющей организации со стороны жилищного контроля, а также о судебных исках, где истцом и ответчиком выступает управляющая организация – (дать данные, за что и на сколько)

м) - Мероприятия по энергосбережению – (детальные мероприятия по энергосбережению размещены на сайте организации).

н)- План мероприятий по подготовке общего имущества к сезонной эксплуатации – (составляется после весеннего осмотра и размещается на сайте организации).

Приложение №2

Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Комарова,4/2

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Фактическое выполнение работ и оказание услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов			
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов: проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений; проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами; при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций; проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	1 раз в год	2 раза в год	0.10 руб
2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами: проверка температурно-влажно строго режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения; проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подто пление, захламление, загрязнение и Нагромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями; контроль за состоянием дверей подвалов и	1 раз в месяц	2 раза в год	0.10_руб

технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.			
3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирного дома: 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; 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 само несущих панелей, из крупноразмерных блоков; выявление повреждений в кладке, наличия и характера трещин, выветривания, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, нарушения связей между отдельными конструкциями в домах со стенами из мелких блоков, искусственных и естественных камней; в случае выявления повреждений и нарушений- составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	1 раз в год	1 раз в год	0.10_руб
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирного дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний; выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит; проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звуко изоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия); при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	2 раза в год	0.10_ руб
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирного	1 раз в год	1 раз в год	0.10руб

дома: выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучив ания, отклонения от вертикали; контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрьггий многокварТирного дома: контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; 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; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	1 раз в год	0.10__ руб
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов: проверка кровли на отсутствие протечек; проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептическое и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и	2 раза в год	3 раза в год	1.00__ руб

температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока; проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест описания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах; проверка температурно-влажностного режима и воздухообмена на чердаке; проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами; проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирного дома: выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях; выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	2 раза в год	0.10_ руб
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасада многоквартирного дома: выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений оплошности и	1 раз в год	2 раза в год	0.10__руб

герметичности наружных водостоков; контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.); выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках; контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы); при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирном доме: выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками; в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	1 раз в год	0.10__ руб
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирного дома, - 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.	1 раз в год	2 раза в год	0.30_ руб
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: при выявлении повреждении и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	2 раза в год	0.20_руб
13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных, заполнений помещений, относящихся к общему имуществу	По мере необходимости	ежедневно	0.79_ руб

в многоквартирном доме: проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях- разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
14. Работы, выполняемые в целях надлежеащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов: Проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропроводов; При выявлении засоров – немедленное их устранение; Чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования; При выявлении повреждений и нарушений – разработкак плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	Осмотры – 2 раза в год или по заявкам жителей дезинфекция раз в месяц		0.79_ руб
15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирного дома: техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение заборов в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений; сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха; контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	1 раз в год	3 раза в год	0.10_ руб
17. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирном доме: проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных			

работ на индивидуальных тепловых пунктах и водоподкачках в многоквартирном доме; постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и	1 раз в месяц	4 раза в год	0.83__руб

герметичности оборудования; гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек; работы 'по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений; проверка работоспособности и обслуживание устройства водо подготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.			
18. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирном доме: проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах); постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем; контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.); восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборо 8, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае	1 раз в месяц	2 раза в год	0.45_руб

их разгерметизации; контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации; переключение в целях надежной эксплуатации			
режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока; промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе; очистка и промывка водонапорных баков; промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.			
19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирном доме: испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления; проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки); удаление воздуха из системы отопления; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.	1 раз в год	2 раза в год	0.80_ руб
20.Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме: проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки; проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения; техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах,	1 раз в год	2 раза в год	0.21__руб

наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.			
21. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в			

многоквартирном доме: организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта; обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов); обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов); обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.	1 раз в год	Постоянно. Круглосуточ	4.03_ руб
22. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон (2 раза в год); очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, приямков, текстильных матов); проведение даратизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многокварт ирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен дом (один раз в год).	1 раз в неделю	Сухая уборка три раза в неделю, влажная Уборка – один раз в месяц Дератизация и дезинсекция помещений один раз в месяц	0.55_ руб

23. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория**), в холодный период года**: очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см; сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колейности свыше 5 см; очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	По мере Необходимости	ежедневно	1.30_ руб

очистка придомовой территории от наледи и льда; очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.			
24. Работы по содержанию ' придомовой территории в теплый период года: подметание и уборка придомовой территории; очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома; уборка и выкачивание газонов; прочистка ливневой канализации; уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.	По мере необходимости	Ежедневно	1.30_ руб

25. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов: незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров; организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I IV классов опасности (отработанных ртутьс содержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.	1 раз в неделю	Ежедневно.крКрупногабаритные – 3 раза в неделю. Отработанные лампы по суботам	3.10_ руб
26. 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.	По мере необходимости	Ежеквартальн	0.10_ руб
27. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	По мере необходимости	Постоянно	0.57__ руб
28. Соблюдение порядка пользования общим имуществом жителями и посетителями дома многоквартирного дома (дополнительная услуга): Консьерж должен знать жителей в лицо, фиксировать в журнале о всех нарушениях в пользовании общим имуществом, принимает заявки и показания приборов учета от жителей, посетителей пропускать при разрешении собственника, информировать о всех нарушениях в соответствующие службы. Не сообщать никаких сведений о жителях посторонним лицам	Круглосуточно	Допуслуга	0.00__руб
Итого			16.12руб _____руб без мусоропровод

Примечание: Дополнительная услуга – ____ руб в квитанции об оплате проставляется отдельной строкой.